

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина

**ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ
И РАЗВИТИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛЫМ ФОНДОМ**

Пенза 2014

УДК 332.87(035.3)
ББК 65.441
Т54

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Управление бизнесом» С.М. Васин (ПГУ);
доктор экономических наук, профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» С.А. Баронин (ПГУАС)

Толстых Ю.О.

Т54 Особенности организации и развития деятельности по управлению жилым фондом: моногр. / Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 196 с.
ISBN 978-5-9282-1171-4

При написании монографии были использованы результаты многолетних научных и практических исследований авторов по формированию эффективных систем и механизмов управления в жилищно-коммунальном комплексе.

Рассмотрены основные моменты деятельности УК в рамках работы над учебным пособием «Особенности организации деятельности управляющих компаний в ЖКХ». Представлены приложения, которые включают в себя бланки и образцы документов для организации деятельности УК, необходимые кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» при проведении учебного курса обучения для специалистов жилищно-коммунальной сферы и повышения квалификации жителей города.

Подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для использования студентами, обучающимися по направлениям 38.03.01 «Экономика», 08.03.01 «Строительство» при выполнении курсового и дипломного проектирования. Может быть использована преподавателями при чтении лекций и проведении практических занятий по дисциплинам «Введение в специальность», «Основы управления недвижимостью», «Экспертиза и управление недвижимостью», «Планирование и контроллинг в ЖКХ».

ISBN 978-5-9282-1171-4

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2014
© Толстых Ю.О., Учинина Т.В., 2014

ПРЕДИСЛОВИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является важнейшей сферой социально-экономической структуры общества и в то же время одним из самых больших секторов экономики Российской Федерации. Однако отношение к отрасли носило всегда потребительский характер, и ее финансирование осуществлялось по остаточному принципу.

Цель работы состоит в исследовании отечественного и зарубежного опыта управления в ЖКХ. Для достижения указанной цели в работе решаются следующие задачи: анализ закономерностей в развитии жилищно-коммунального хозяйства в России и за рубежом; изучение основ функционирования и управления жилищным фондом и коммунальной сферой.

Также в монографии рассмотрены основные моменты деятельности управляющих компаний (УК) в рамках работы над учебным пособием «Особенности организации деятельности управляющих компаний в ЖКХ». Отдельным блоком в работе представлены приложения, которые включают в себя бланки и образцы документов для организации деятельности УК, необходимые кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» при проведении учебного курса обучения для специалистов жилищно-коммунальной сферы и повышения квалификации жителей города.

При написании монографии были использованы результаты многолетних научных и практических исследований авторов по формированию эффективных систем и механизмов управления в жилищно-коммунальном комплексе.

Наряду с теоретическими разработками представлены методические рекомендации, которые могут быть использованы преподавателями при чтении лекций и проведении практических занятий по дисциплинам «Введение в специальность», «Основы управления недвижимостью», «Экспертиза и управление недвижимостью», «Планирование и контроль в ЖКХ», а также студентами экономических специальностей при курсовом и дипломном проектировании.

1. РАЗВИТИЕ УПРАВЛЕНИЯ СФЕРОЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ РОССИИ

1.1. Анализ современного состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства в РФ

Мы сделали срез лишь по некоторым показателям. Однако и этого достаточно, чтобы понять, что реформу жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) следует продолжать и расширять. Здания старой постройки, составляющие основу жилого фонда страны, по-прежнему являются балластом с низкой энергоэффективностью и требуют капитального ремонта. То же самое в полной мере относится и к квартальным тепловым сетям. При этом внедрение современных энергоэффективных технологий позволит нивелировать тот рост цен на коммунальные ресурсы, который мы наблюдаем в последние годы.

Общий размер жилого фонда

Этот показатель можно считать основополагающим и универсальным для любых сравнений, поскольку лишь в привязке к нему любые цифры обретают свой истинный смысл.

Т а б л и ц а 1

Площадь жилых помещений в 2008 и 2013 годах

Показатель	1990	2008	2013
Общая площадь жилых помещений на конец года (тыс. кв. м.)	2 425 000	3 215 541,34	3 387 110,6
Площадь аварийного и ветхого жилья (тыс. кв. м.)	32 200	99 533	98 957,45
Доля аварийного и ветхого жилья (%)	1,3	3,1	2,9

Из табл. 1 видно, что за 22 года (с 1990 по 2013) общая площадь жилых помещений увеличилась на 40 %. При этом до 2008 года наблюдался рост, а потом снижение количества аварийного и ветхого жилья. Это снижение можно связать с началом работы Фонда содействия реформированию ЖКХ в 2007 году. Однако процесс обновления жилого фонда необходимо форсировать, в противном случае на решение проблемы аварийного жилья у нас уйдет почти 20 лет.

Сколько тепла потребляет весь жилой фонд?

Данные Федеральной службы государственной статистики приведены в табл. 2.

Т а б л и ц а 2

Показатели, характеризующие потребление тепла

Показатель	2008	2013
Отпущено тепловой энергии потребителям (тыс. Гкал)	899 839,73	867 924
Потери тепловой энергии (тыс. Гкал)	113 088,8	123 506,8
Число аварий на источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях	17 045	10 660
Число источников теплоснабжения	72 144	73 944

Несложные расчеты дают следующий результат:

- ☞ отпуск тепловой энергии потребителям за 4 года снизился на 3,5 %;
- ☞ при этом абсолютный объем теплопотерь вырос на 9,2 %.

С одной стороны, происходит общее снижение потребления тепла за счет прироста жилого фонда новыми домами с более высокими показателями энергоэффективности, а также за счет частичного расселения ветхого жилья и реализации программ капитального ремонта по программам Фонда содействия реформированию ЖКХ. С другой, учитываемые статистикой потери тепла растут, поскольку приходится не на жилой сектор, а на теплотрассы, чье состояние продолжает оставаться весьма плачевным [7].

Примечательно также, что потери сегодня происходят главным образом в квартальных сетях (то есть на участках, где производится подача тепла непосредственно в дома), и именно они наиболее остро нуждаются в обновлении. Косвенным доказательством этому служит 37 %-е снижение числа аварий на источниках теплоснабжения с 2008 по 2013 год.

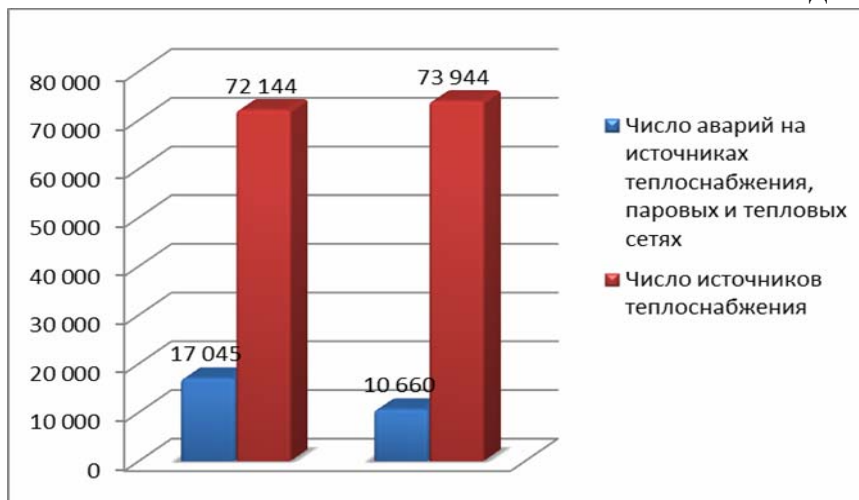


Рис. 1. Число аварий на источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях в 2008 и в 2013 годах

Дело в том, что переход на оплату воды и тепла по приборам учета приводит к тому, что за прорывы и протечки трубопроводов платят сами поставщики коммунальных ресурсов. Как следствие, они внедряют новейшие технологии по предотвращению аварий на теплотрассах и водопроводах. Примером такой технологии является инфракрасное сканирование подземных объектов. Тепловизор может указать место утечки, после чего в ход идут другие диагностические приборы – всевозможные течеискатели и акустические установки.

Не стоит забывать и о тех потерях тепла, которые статистика не учитывает, поскольку потребители оплачивают их из своего кармана. Комплексная модернизация отопительных систем жилых зданий позволяет сократить потребление тепла в среднем на 35-45 %. Однако для этого нужна полная модернизация: установка на тепловом вводе дома автоматизированного индивидуального теплового пункта с погодозависимым регулированием, балансировка системы отопления по стоякам, а также установка на отопительных приборах в квартирах автоматических радиаторных терморегуляторов и средств поквартирного учета тепла.

Тарифы на коммунальные услуги

По данным РЭК г. Москвы и информационно-аналитического портала Индустрии управления активами фондов, начиная с 2008 года тарифы выросли:

- на отопление в 7 раз;
- на горячее водоснабжение в 9 раз;
- на холодное водоснабжение в 7 раз;
- на газ в 6 раз;
- на электроэнергию в 5 раз.

Т а б л и ц а 3

Тарифы, установленные для населения в 2013 и 2014 годах

Показатель	1 п/г 2013	1 п/г 2014	Рост
Тариф, установленный для населения на водоотведение (руб/м ³)	16,65	19,00	14 %
Тариф, установленный для населения на газ (руб/чел)	33,91	39,01	15 %
Тариф, установленный для населения на горячее водоснабжение (руб/м ³)	105,45	116,00	10 %
Тариф, установленный для населения на холодное водоснабжение (руб/м ³)	23,31	26,75	14 %
Тариф, установленный для населения на отопление (руб/Гкал)	1325,70	1440,50	8 %

Если рассчитать стоимость жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц, то оказывается, что за период с 2008 по 2013 год сумма платежей увеличилась на 80 % (рис. 2).

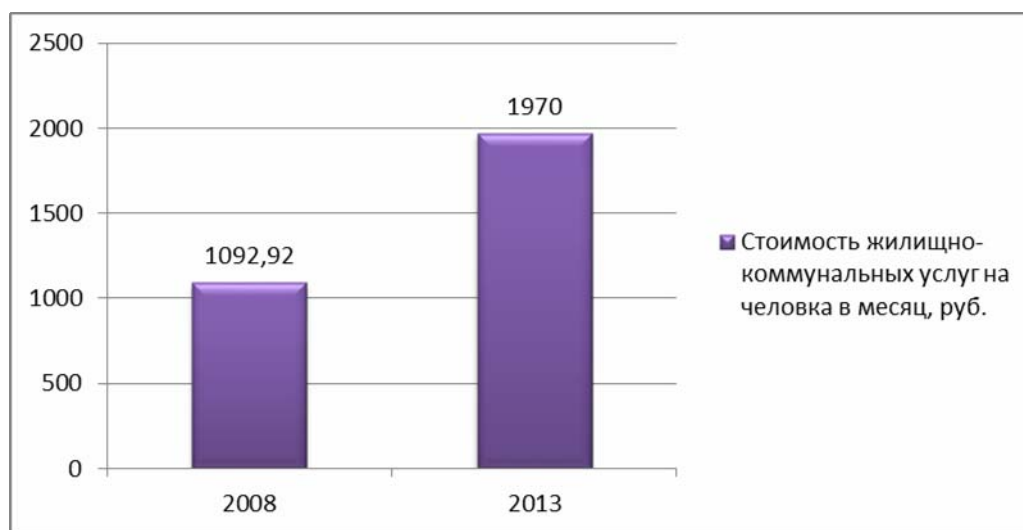


Рис. 2. Стоимость жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц

Постоянный рост цен на коммунальные услуги вынуждает жителей задумываться об экономии, а значит, применение индивидуальных приборов учёта и средств автоматизации. Многие крупные домостроительные комбинаты, учитывая это, начинают постепенно отказываться и от традиционной для нашей страны вертикальной стояковой разводки внутридомовых отопительных систем в пользу горизонтальной поэтажной разводки. Это способствует внедрению современных решений для распределения и учета тепла, ведет к появлению четкой юридической границы раздела учета личного и общедомового теплоснабжения. В итоге все это упрощает учет, снижает эксплуатационные расходы и стимулирует к экономии тепла и других коммунальных ресурсов.

1.2. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Республике Татарстан

На учредительном собрании Некоммерческого партнерства содействия развитию ЖКХ “Развитие” министр строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан Ирек Энварович Файзуллин отметил, что состояние жилищно-коммунального хозяйства в России требует создания представительной, авторитетной и способной проводить в жизнь найденные решения площадки для равноправного диалога как представителей органов власти, бизнеса, общественных организаций, профессиональных сообществ, так и конечных потребителей услуг в сфере ЖКХ. У Татарстана есть положительный опыт работы, которым республика готова поделиться.

В ходе реформирования системы жилищно-коммунального хозяйства республики Татарстан основной акцент делается на повышении качества предоставления жилищно-коммунальных услуг и соответственно качества жизни граждан.

Преобразования в республике начались с ликвидации ветхого жилья, что позволило обеспечить безопасность проживания. За время реализации этой программы улучшили свои жилищные условия 150 тыс. человек. Объем финансирования составил 20,5 млрд руб.

В нашей стране климатические условия, особенно аномальные явления природы последних лет, определяют, что поставка жилищно-коммунальных услуг связана в первую очередь с обеспечением безопасного проживания и лишь затем – с обеспечением комфортности проживания, другими словами, с повышением качества коммунальных услуг.

В Татарстане, понимая это, всегда работали над устойчивостью поставки жилищно-коммунальных услуг и обновлением основных фондов ЖКХ.

В республике насчитывается всего 503,3 тыс. домов общей жилой площадью 83,7 млн кв. м. По проценту износа жилищный фонд в республике распределен следующим образом (см. рис.3):

- от 0 до 30 % – 60,1 млн кв. м;
- от 31 до 65 % – 22,5 млн кв. м;
- от 66 до 70 % – 0,9 млн кв. м;
- свыше 70 % – 0,2 млн кв. м.

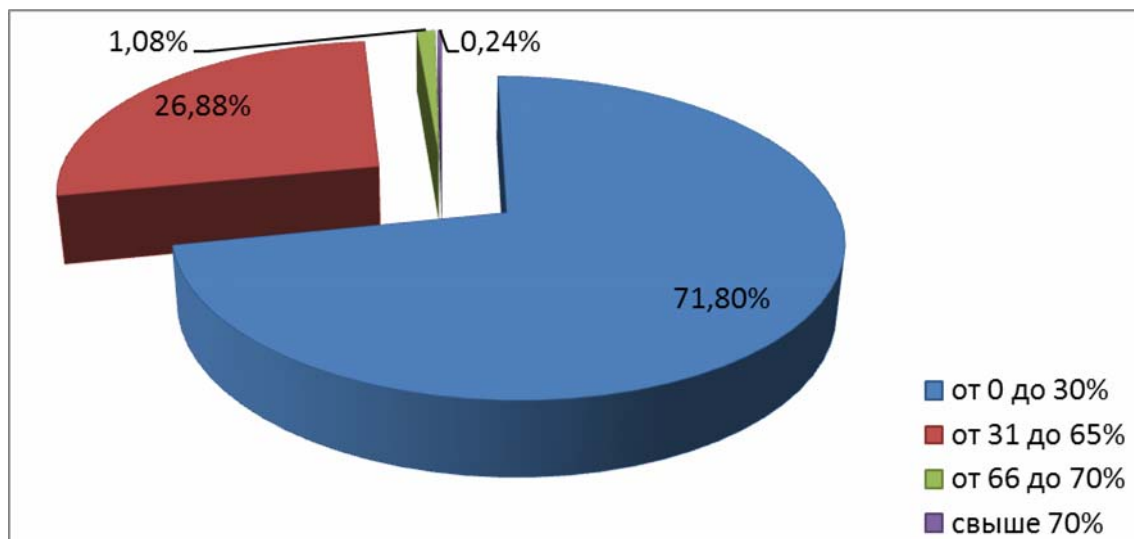


Рис. 3. Износ жилищного фонда Республики Татарстан

Согласно официальной статистике в Российской Федерации жилые здания с износом более 30 % (старше 30 лет) составляют 62,1 % жилищного фонда, в Республики Татарстан такой износ имеет 28 % жилищного фонда.

Реальная модернизация коммунального хозяйства началась после принятия закона Республики Татарстан от 11.12.2004 № 65-ЗРТ “Об утверждении Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004–2010 годы”. Решающую роль в реформировании сыграли кардинальные преобразования в системе оплаты жилищно-коммунальных услуг, проведенные в начале 2005 г. Одновременно были введены 100-процентная оплата экономически обоснованной стоимости услуг и адресная социальная защита граждан с применением монетизации льгот. Было в основном ликвидировано перекрестное субсидирование. В жилищной сфере провели разделение функций заказчика и подрядчика, появились частные управляющие компании, ТСЖ и частные подрядные организации.

Все эти меры позволили создать рынок услуг ЖКХ, повысив качество предоставляемых коммунальных услуг. Однако рынок не может решить всех проблем, которые десятилетиями копились в жилищно-коммунальной сфере. Даже при рыночной системе требовалось государственное вмешательство.

Ликвидация накопившегося недоремонта многоквартирных домов стала возможной лишь после принятия Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ “О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства” (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ) и создания Фонда содействия реформированию ЖКХ (далее – Фонд), при поддержке которого ведется капитальный ремонт в многоквартирных домах.

К началу действия Федерального закона № 185-ФЗ республика, благодаря реальным преобразованиям в сфере ЖКХ, была готова к его требованиям и, значит, к получению федеральной финансовой поддержки из Фонда. Поэтому Татарстан сразу включился в реализацию долгожданной для населения социально значимой программы капитального ремонта многоквартирных домов [32].

Т а б л и ц а 4

Итоги реализации программы капремонта за 2008-2013 гг.

Объем финансирования	29 млрд. руб.
Проведен ремонт	10 111 МКД
общей площадью	32,5 млн. кв. м.(38,8 %)
улучшили жилищные условия	1 млн. 452,2 тыс. жителей (32,6 % населения РТ)

В рамках Федеральной Программы «Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» в период с 2008 по 2013 год объем финансирования программы капремонта в Татарстане составил

более 29 млрд рублей. За данный период было отремонтировано 10,111 тыс. домов, еще необходимо отремонтировать 6,35 тыс. домов.

Т а б л и ц а 5

Финансирование программы капремонта

млрд руб.	2008 г.	%	2009 г.	%	2010 г.	%	2011 г.	%	2012 г.	%	2013 г.	%
ВСЕГО	4,2	100	9,72	100	6,43	100	4,3	100	4,35	100	4,71	100
Фонд	1,94	42	4,71	46	2,38	30	0,27	6,28	0,55	12,65	0,19	4,12
РТ и МО	1,93	41	4,52	44	2,43	31	2,44	56,74	2,45	56,31	2,45	51,92
Соб-ствен-ники	0,33	7	0,49	5	1,62	21	1,59	36,98	1,35	31,03	2,07	43,96

В 2013 году Татарстан получил дополнительно 400 млн руб. из фонда содействия реформированию ЖКХ на капремонт многоквартирного жилья. Дополнительные средства выделены Татарстану в качестве премии за эффективность в реформировании ЖКХ, а также за успешную реализацию региональных программ в данной сфере.

1.3. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Москве

Общее количество многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту по срокам эксплуатации, на начало действия ГП «Жилище» оценивается в объеме 26,3 тыс. строений (108,0 млн кв.м.), что составляет 16 больше половины жилищного фонда города. Дальнейшая эксплуатация этих домов связана с проживанием в некомфортных условиях и приводит к избыточному потреблению энергетических ресурсов, что дает дополнительные нагрузки на генерирующие и передающие мощности коммунальных предприятий. Это приводит к увеличению расходов на аварийно-восстановительные работы, которые, как показывает практика, выше расходов на планово-предупредительные ремонты, а также к росту стоимости жилищно-коммунальных услуг.

В 2007 году Законом города Москвы № 52 от 19.12.07 утверждена масштабная программа капитального ремонта многоквартирных домов, в рамках которой за 7 лет (с 2008 по 2014 годы) надлежало комплексно отремонтировать 13,8 тысяч строений общей площадью 117,5 млн. кв.м. За 3 года реализации программы нужные темпы ежегодного ремонта не были обеспечены вследствие объективных причин, связанных с финансовым кризисом: в период 2008-2010 гг. отремонтировано 2,2 тыс. строений общей площадью 15,5 млн. кв.м. В 2011 году объемы ремонта несколько

возросли и составили 7,7 млн кв.м, однако это достигается за счет существенного сворачивания комплексного ремонта и заменой его выборочными работами, что дает удешевление стоимости работ в расчете на 1 кв. м. Очевидно, что такие объемы все равно не покрывают необходимую потребность в ремонте, о которой говорилось выше. Собственники жилых помещений до 2011 года не принимали участие в софинансировании работ по капитальному ремонту жилищного фонда, в частности, в связи с полным отсутствием схем финансирования капитального ремонта за счет внебюджетных источников, практики осуществления ресурсосберегающих мероприятий в многоквартирных домах.

В 2011 году Правительством Москвы принято постановление, которым предусматривается предоставление средств бюджета города в виде субсидий управляющим компаниям и объединениям собственников жилья на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Предоставление субсидий осуществляется по заявительному принципу. Первый опыт показал, что востребованность такой модели ремонта высокая: в Департамент капитального ремонта города Москвы поступило заявок на сумму в 2 раза больше, чем предусмотрено в бюджете текущего года на эти цели. Апробация этой модели выявила ряд проблем, которые необходимо решать на законодательном уровне не только Москвы, но и Российской Федерации.

Финансирование подпрограммы осуществляется из бюджета города в пределах лимитов средств, выделяемых на выполнение программных мероприятий.

Основные проблемы сферы реализации государственной программы «Жилище» состоят в следующем:

- Существующие механизмы улучшения жилищных условий нацелены на группу граждан, в первую очередь, очередников, а не на большинство жителей города Москвы, с учетом их потребностей и имущественной обеспеченности.
- Низкая доступность жилья для жителей города Москвы при отсутствии развитого рынка найма жилья для различных категорий граждан.
- Не получили необходимого развития механизмы привлечения внебюджетных инвестиций в секторы жилищного строительства и гостиничную отрасль, в которых заинтересован город, в первую очередь, в доходные дома и гостиницы длительного проживания.
- Отсутствуют организационно-экономические условия для бизнес-сообщества по привлечению средств с длительным сроком окупаемости.
- Переуплотненность застройки.
- Отставание транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры от темпов жилищного строительства.

1.4. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Нижнем Новгороде

По состоянию на 01.01.2014 года общее количество многоквартирных домов, расположенных на территории города Нижнего Новгорода, составляет 9963 единиц, из них в 2010 домах созданы товарищества собственников жилья, в 135 домах жилищно-строительные кооперативы.

В управлении управляющих организаций находится 7199 многоквартирный дом. В 88 многоквартирных домах собственники помещений не выбрали или не реализовали выбранный способ управления. В 116 многоквартирных домах все помещения находятся в собственности муниципального образования.

В последние годы прослеживается тенденция роста товариществ собственников жилья. Со стороны департамента жилья и инженерной инфраструктуры с собственниками помещений в многоквартирных домах посредством СМИ проводится информационно-разъяснительная работа о преимуществах различных способов управления домом.

Администрация города участвует в финансировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в доле муниципалитета, оказывают бюджетную помощь на проведение капитального ремонта.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предоставление бюджетных средств на капитальный ремонт жилых домов возможно при следующих условиях:

- принятие общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения об участии в адресной муниципальной программе по проведению капитального ремонта, утверждение сметы расходов на капитальный ремонт

- принятие собственниками помещений решения о долевом софинансировании капитального ремонта – не менее 5 % от предоставляемых средств.

В 2008г. на основные направления капитального ремонта многоквартирных домов было направлено 1,374 млрд руб. в т.ч.:

- средств городского бюджета – 209,0 млн руб.

- средств областного бюджета – 209,0 млн руб.

- средства Фонда – 862,9 млн руб.

- средства собственников помещений 93,0 млн руб.

Всего в 2008 году капитальный ремонт проводился на 4159 домах (550 домов ТСЖ и ЖСК).

В 2009г. в рамках муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Нижнем Новгороде за

счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, бюджетов Нижегородской области и города Нижнего Новгорода были проведены работы по капитальному ремонту на 400 домах. Общая стоимость работ составила 544,91 млн руб., в том числе

- 462,36 млн руб. – средства Фонда
- 20,54 млн руб. – средства бюджета Нижегородской области
- 20,54 млн руб. – средства бюджета города Нижнего Новгорода
- 41,47 млн руб. – средства собственников помещений в многоквартирных домах.

Кроме того, финансовую помощь в размере 18,5 млн руб. из бюджета города на проведение аварийно-восстановительных работ получили 88 ТСЖ.

Всего в 2009 году за счет всех источников финансирования работы по капитальному ремонту были выполнены более чем на 2 тыс. домов.

В 2010г. в рамках муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Нижнем Новгороде за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, бюджетов Нижегородской области и города Нижнего Новгорода выполнен капитальный ремонт 265 домов. Из общего числа домов, включенных в региональную программу, 60 домов ТСЖ.

Общая стоимость работ составила 309,79 млн руб., в т.ч.

- 242,39 млн руб. – средства Фонда
- 10,76 млн руб. – средства бюджета Нижегородской области
- 10,76 млн руб. – средства бюджета города Нижнего Новгорода
- 45,91 млн руб. – средства ТСЖ, собственников помещений в МКД.

В ходе реализации программы выполнен ремонт внутридомовых систем на 157 домах, заменен 41 лифт, выполнен ремонт и утепление фасадов на 59 домах, выполнен ремонт 66 кровель. Так же в целях исполнения Федерального закона № 261-ФЗ установлено 99 общедомовых счетчиков.

Кроме региональной программы значительный объем работ, в основном аварийно-восстановительного характера, а также работ, связанных с подготовкой к отопительному сезону, выполнен по городской программе, на реализацию которой из бюджета города были выделены денежные средства на капитальный ремонт 551 многоквартирного дома (в том числе 95 ТСЖ) на общую сумму 267,2 млн руб.

Итого с участием бюджетных средств всех уровней проведена замена 156 км внутренних систем центрального отопления и горячего водоснабжения (на 250 домах), осуществлен ремонт кровель (на 230 домах), ремонт и утепление фасадов выполнены на 87 домах. Заменено 98 км внутридомовых систем водоснабжения и 36 км – канализации. Заменен 51 лифт.

За счет средств городского бюджета в рамках подготовки к отопительному сезону 2010-2011 гг. выполнен значительный объем работ на

жилищном фонде (в основном аварийно-восстановительного характера). На эти цели из бюджета города направлено более 300 млн руб. За счет этих денег работы выполнены на 327 домах, в том числе на 89 ТСЖ.

Для решения проблемы неудовлетворительного освещения дворовых территорий была сформирована муниципальная адресная программа по установке светильников на фасадах многоквартирных домов. В программе участвовало 1876 домов, установлено более 3 тыс. светильников с энергосберегающими лампами.

По многочисленным обращениям граждан в августе 2010 года администрацией города принято решение об установке 148 детских игровых комплексов. В настоящее время все комплексы установлены.

Теплоэнергетический комплекс города Нижнего Новгорода включает в себя 264 котельные (в том числе 162 котельных, находящихся в муниципальной собственности города), отапливающие жилищный фонд и объекты социальной сферы; центральных и индивидуальных тепловых пунктов и тепловых насосных станций – 357 ед., 2743,75 км. тепловых сетей в однострубно-мачуном исчислении (в том числе находящихся в муниципальной собственности – 2587,54 км.).

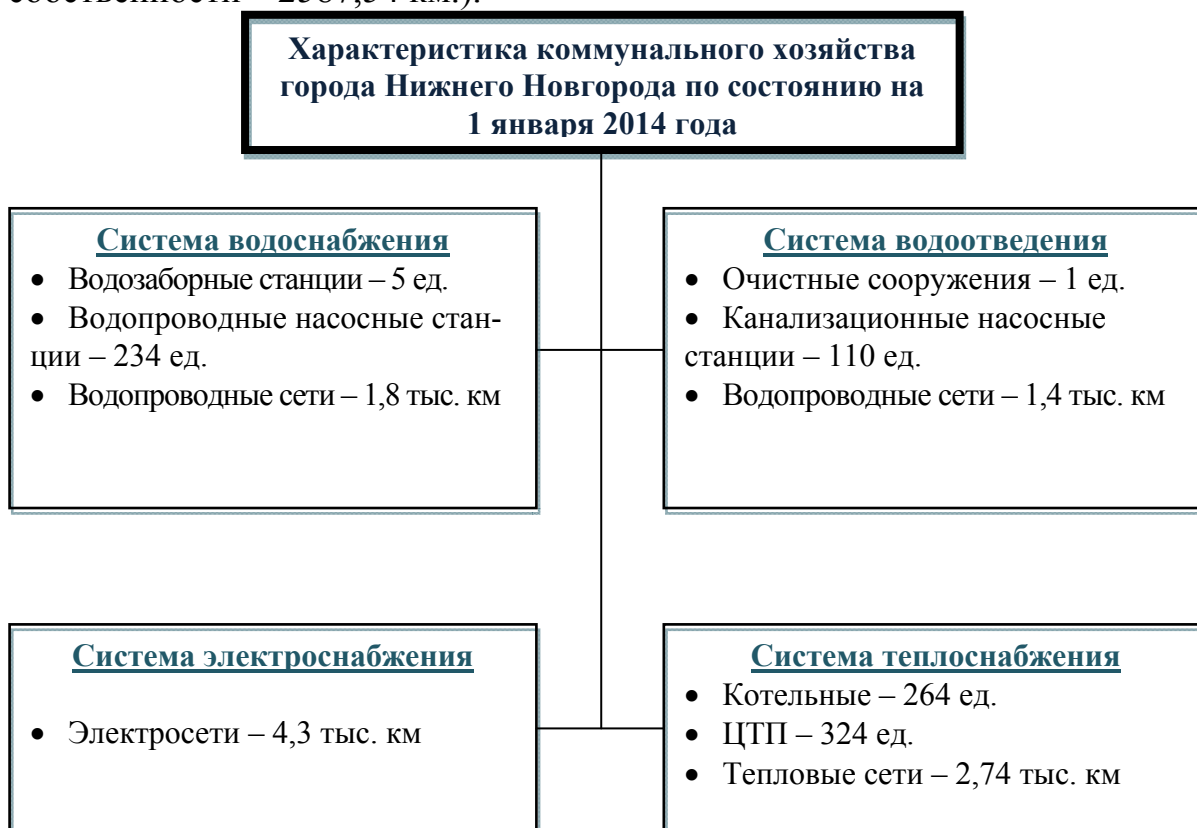


Рис. 4. Характеристика коммунального хозяйства города Нижнего Новгорода

В систему водоснабжения города входят 5 водозаборных станций, 234 повысительных насосных станций, 1860 км. водопроводных сетей.

Система канализации включает в себя Нижегородскую станцию аэрации, 110 ед. насосных канализационных станций, 1395 км. сетей канализации.

Система электроснабжения включает в себя 4395 км линий электроснабжения (в том числе 1437 км, находящихся в муниципальной собственности города). подстанций 110 кВ – 24 ед.; распределительных пунктов – 137 ед.; трансформаторных подстанций – 1645 ед.

1.5. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Пензе

Норма статьи 210 Гражданского Кодекса РФ [17] о возложении на собственника обязанностей по содержанию собственности, действовавшая к моменту принятия Жилищного Кодекса уже более 10 лет и интегрированная в него в виде обязанности содержать общее имущество в многоквартирном доме, встретила неприятие со стороны значительной части общества. Обнаружилось, что значительная часть собственников жилья не хочет или не в состоянии нести расходы по его содержанию. В результате массовой приватизации жилья возникла целая категория населения, являющегося собственниками жилых помещений, но не обладающего достаточными средствами на их содержание. Растущее количество таких собственников затрудняет организацию обслуживания многоквартирных жилых домов и дискредитирует саму цель приватизации – создание института эффективных собственников жилья.

Управление многоквартирным домом может осуществляться тем или иным порядком с использованием различных методов, то есть разными способами. В Жилищном кодексе выделены следующие способы, один из которых обязаны выбрать собственники:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией [18].

При осуществлении **непосредственного управления** многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за

выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом **товариществом собственников жилья** либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом **управляющей организацией** она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» [19].

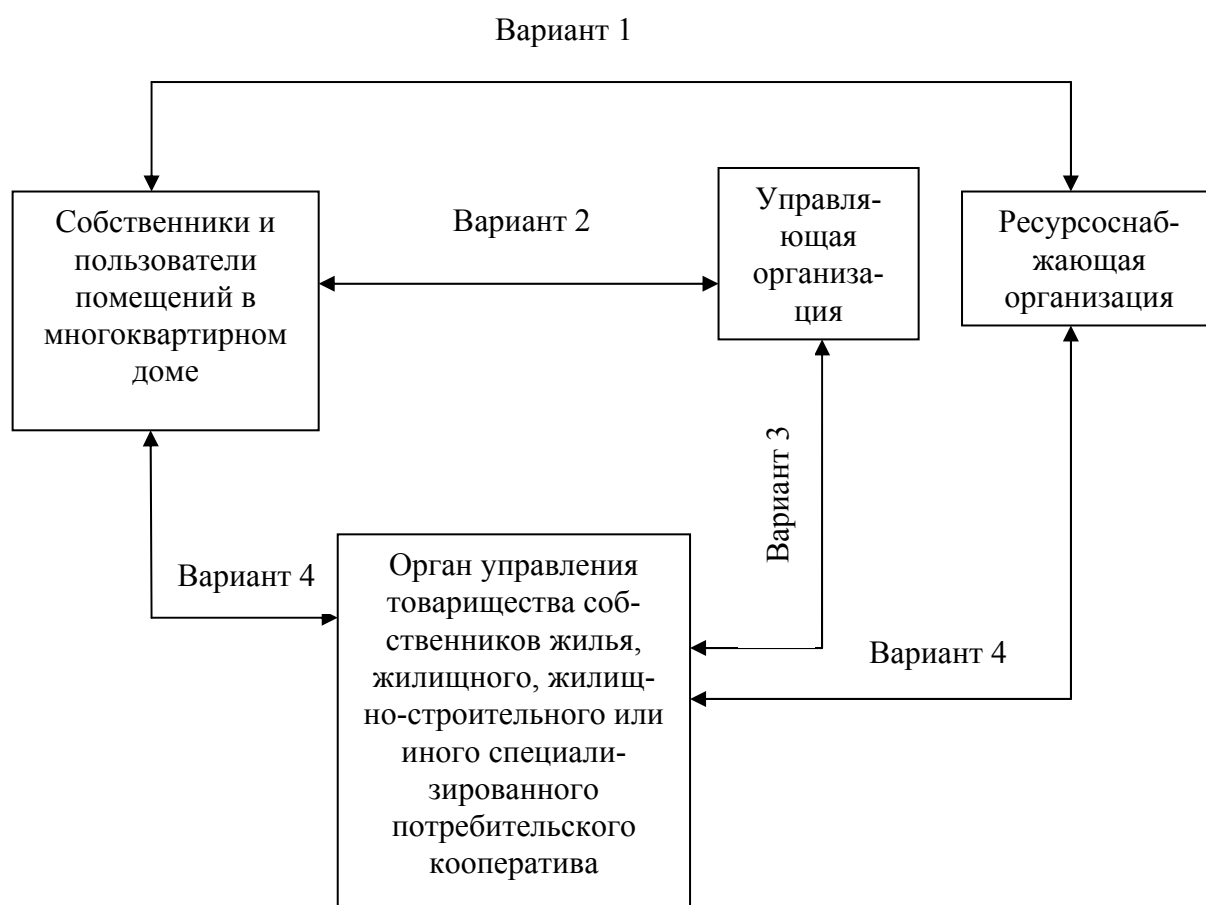


Рис. 5. Схема предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме [29].

В настоящее время обслуживанием жилищного фонда (303700 жилых домов общей площадью 34800 тыс. м²) и предоставлением коммунальных услуг занимаются 642 предприятия. В рамках реформирования ЖКХ идет процесс разгосударствления отрасли: доля предприятий смешанной и частной форм собственности неуклонно растет.

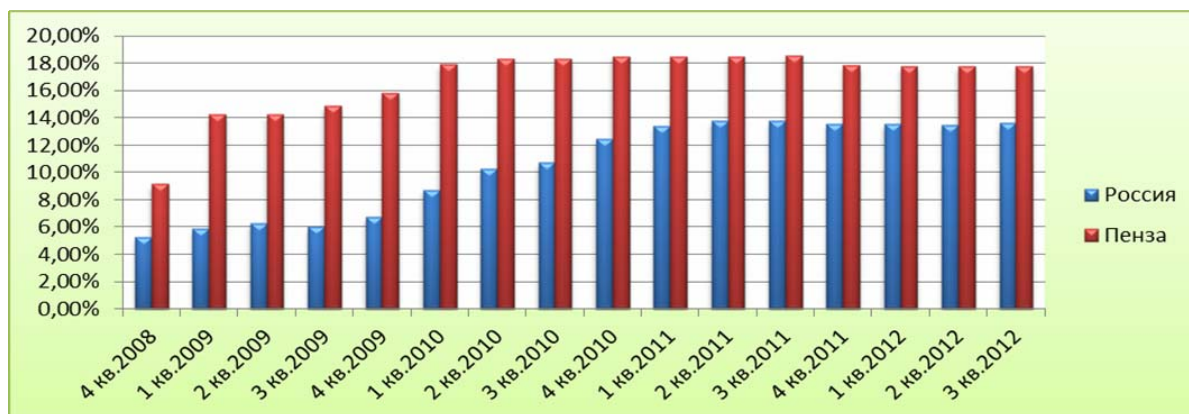


Рис. 6. Дома, управляемые ТСЖ (17,76 % на территории Пензенской области по итогу на 3 квартал 2012 г.)

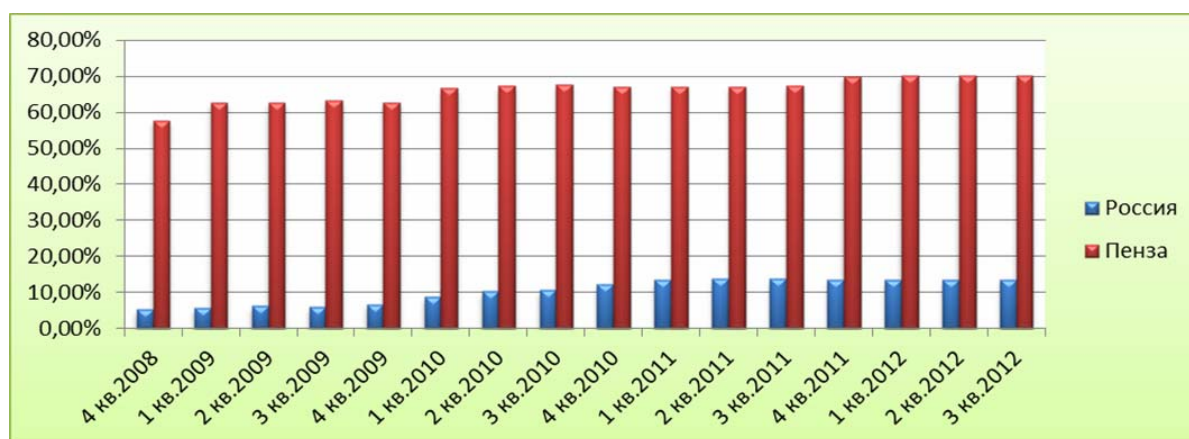


Рис. 7. Дома, управляемые частными УК (70,21 % на территории Пензенской области по итогу на 3 квартал 2012 г.)

Отбор частных компаний для выполнения работы по управлению и организации обслуживания объектов недвижимости производится на основе открытого конкурса. Для объектов государственной и муниципальной собственности это требование является обязательным.

Программа «Капитальный ремонт многоквартирных домов в городе Пензе»

Согласно Федеральному закону №185-ФЗ от 21.07.2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [24] в 2008 году по программе капитального ремонта многоквартирных домов в г. Пензе выполнены работы по ремонту на сумму 264 млн 484, 2 тыс. рублей, на 91 МКД (из них 15 домов ТСЖ) в том числе:

- внутридомовых инженерных систем в 78 МКД на сумму 61 млн 626,42 тыс.руб.;

- крыш на площади 75,800 тыс.кв.м стоимостью 57 млн 548,8 тыс. руб. на 80 МКД, в том числе мягких кровель на 32 МКД на площади 34,6 тыс. кв.м на сумму 19 млн 615, 1 тыс.рублей;

- замена лифтового оборудования – 26 лифтов в 15 МКД на сумму 33 млн 752,91 тыс.рублей;
- подвальных помещений в 62 МКД на сумму 12 млн 731 тыс.рублей;
- утепление и ремонт фасадов на площади 175,493 тыс.кв.м стоимостью 98 млн 797,56 тыс.рублей на 73 МКД, в том числе выполнены работы по утеплению фасадов на 13 МКД на сумму 19 млн 613, 6 тыс.рублей;
- установка узлов учета тепловой энергии 22 шт. на 14 МКД [27].

В 2008 году организациями, управляющими многоквартирными домами, было проведено три комиссионных отбора исполнителей работ по капитальному ремонту многоквартирных домов по Федеральному закону №185-ФЗ от 21.07.07 г., заключено 44 договора подряда и три комиссионных отбора по капитальному ремонту многоквартирных домов за счет средств городского бюджета и заключен 61 договор подряда. Все работы по капитальному ремонту многоквартирных домов производились согласно строительных норм и с учетом требований нормативно технической документации, с соблюдением технологического процесса и с применением современных, качественных материалов.

В 2009 году согласно Федеральному закону №185-ФЗ от 21.07.2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» запланировано выполнить работы по капитальному ремонту на 254 многоквартирных (МКД) домах (из них 37 домов ТСЖ) на сумму 574 476,0 тыс.рублей.

По Программе:

- кровель на площади 173,6 тыс. кв. м. стоимостью 164 938 тыс. рублей на 171 МКД;
- фасадов на площади 72 тыс. кв. м. стоимостью 60 195 тыс. рублей на 41 МКД;
- внутридомовых инженерных систем стоимостью 223 224,6 тыс. рублей на 114 МКД;
- подвальных помещений на площади 998,00 м.кв. стоимостью 1018,340 тыс.рублей на 9 МКД;
- лифтового оборудования – 37 шт. на 15 МКД стоимостью 48 100 тыс. руб.;
- установка общедомовых узлов учета:
 - тепловой энергии и горячей воды – 85 шт., на сумму 16,79 млн руб., готовы к сдаче в эксплуатацию – 65 шт. на 47 МКД;
 - холодной воды – 95 шт., на сумму 2,85 млн руб., готовы к сдаче в эксплуатацию – 20 шт.;
 - индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) – 7 шт., на сумму 18,2 млн руб., готовы к сдаче в эксплуатацию – 2 шт. на 2 МКД.

Из 37 МКД, состоящих в управлении ТСЖ:

По программе:

- кровель на площади 19,7 тыс.м.кв. стоимость стоимостью 16,2 млн руб. на 17 МКД;

– фасадов на площади 11,5 тыс. м.кв стоимостью 10,6 млн руб. на 4 МКД;

– внутридомовых инженерных систем стоимостью 26,6 млн руб. на 14 МКД;

– лифтового оборудования – 18 шт. на 12 МКД стоимостью 23,4 млн руб.;

– установка общедомовых узлов учета:

- тепловой энергии и горячей воды – 16 шт., на сумму 3,13 млн руб., готовы к сдаче в эксплуатацию – 15 шт., на 7 МКД.

- холодной воды – 3 шт., на сумму 0,09 млн руб.

В 2010 году по Программе капитального ремонта выполнены работы на 106 многоквартирных домах (из них 15 домов ТСЖ) на сумму 204 422,8 тыс. рублей.

В ходе реализации Программы 2010 года выполнены следующие виды и объемы работ по капитальному ремонту:

1. Внутридомовые инженерные системы стоимостью 125 801,1 тыс. рублей на 76 МКД, в том числе установлены общедомовые узлы учета – приборы учета на узлах ввода в количестве 155 шт. на 71 МКД на сумму 21 980,0 тыс. руб.

2. Кровли на площади 47,2 тыс.м.кв. стоимостью 43 129,2 тыс. рублей на 50 МКД, из них мягких кровель на 40 МКД.

3. Замена лифтового оборудования – 21 шт. на 8 МКД стоимостью 25 200,0 тыс. рублей.

4. Ремонт подвальных помещений на 2 МКД стоимостью 260,2 тыс. рублей.

5. Утепление и ремонт фасадов на площади 9,7 тыс. м. кв. стоимостью 10 032,3тыс. рублей на 5 МКД.

В 2011 году было установлено 1586 приборов учета на общую сумму 130 534 793 руб., из них в рамках реализации региональной программы капитального ремонта:

– холодного водоснабжения – 30 ед., на сумму 368 722 руб.;

– горячего водоснабжения – 4 ед., на сумму 454270 руб.;

– тепловой энергии – 10 ед., на сумму 1 483 760 руб.;

– электрической энергии – 18 ед., на сумму 32963 руб.

На территории Пензенской области согласно региональной программе капитального ремонта 2011 года в рамках реализации Федерального закона проводятся мероприятия по утеплению и ремонту фасада, ремонту и замене лифтового оборудования, ремонту внутридомовых инженерных сетей. Работы по вышеуказанным мероприятиям проведены на общую сумму – 122 996 932 руб.

В 2011 году СМУП «Пензалифт» провел энергоаудит 68 машинных помещений лифтов в 12 многоквартирных жилых домах, составлены отчеты и паспорта энергоаудита.

Справка о реализации программ в муниципальном образовании
город Пенза

Выделено средств на региональные программы, всего	2 616 319 684 руб.
в том числе:	
1. Капитальный ремонт ветхого жилья	1 307 007 030 руб.
- выделено Фондом ЖКХ	1 057 159 899 руб.
- выделено в порядке софинансирования	249 847 131 руб.
- выделено субъектом РФ	36 523 500 руб.
- выделено муниципалитетами	134 792 280 руб.
- выделено собственниками жилья	78 531 351 руб.

В 2012 году на капитальный ремонт многоквартирных домов потрачено на 174 млн рублей больше чем в 2011. В общей сложности на капремонт многоквартирных домов потратили 333 млн руб. Из них 223 – средства Фонда, 33 – собственников.

Несмотря на то, что регион получил значительную финансовую поддержку от Фонда содействия реформированию ЖКХ, ремонта крыш, подвальных помещений, утепления фасадов домов жителям Пензенской области в 2012 году не проводилось. По программе все средства пошли на замену лифтового оборудования.

Новые лифты в 2012 году получили 34 дома в Пензе. Всего по области – 122.

Эффект от выполнения Программы имеет прежде всего социальную направленность. Улучшаются условия проживания граждан, обеспечивается сохранность жилищного фонда, повышается эффективность эксплуатации зданий, улучшается внешний эстетический вид жилых зданий, увеличивается надежность функционирования систем инженерно-технического обеспечения, что снижает потери ресурсов внутри дома и обеспечивает надлежащее качество коммунальных услуг. Надежность работы инженерно-технических систем, оснащение общедомовыми приборами учета до 100 процентов МКД позволит оплачивать реально потребленные ресурсы. Проведение реконструкции или капитального ремонта кровли, теплоизоляция ограждающих конструкций МКД обеспечит экономию топливно-энергетических ресурсов и комфортное проживание граждан на территории города.

Исследования показали, что 15 682,2 тыс. кв. м жилья (45 % жилищного фонда) имеют срок эксплуатации более 44 лет (см. рис.11).

На 1 января 2013 года общее число многоквартирных домов, имеющих износ от 30 до 65 % и требующих капремонта, составляет более полутора миллиона единиц, в них проживают около 45 млн человек. Объем ветхого и аварийного жилья, имеющего износ более 66 %, снизился по сравнению с

2011 годом с 99,4 млн кв. м до 56,9 млн кв. м, но, тем не менее, составляет около 3 % жилищного фонда страны.¹

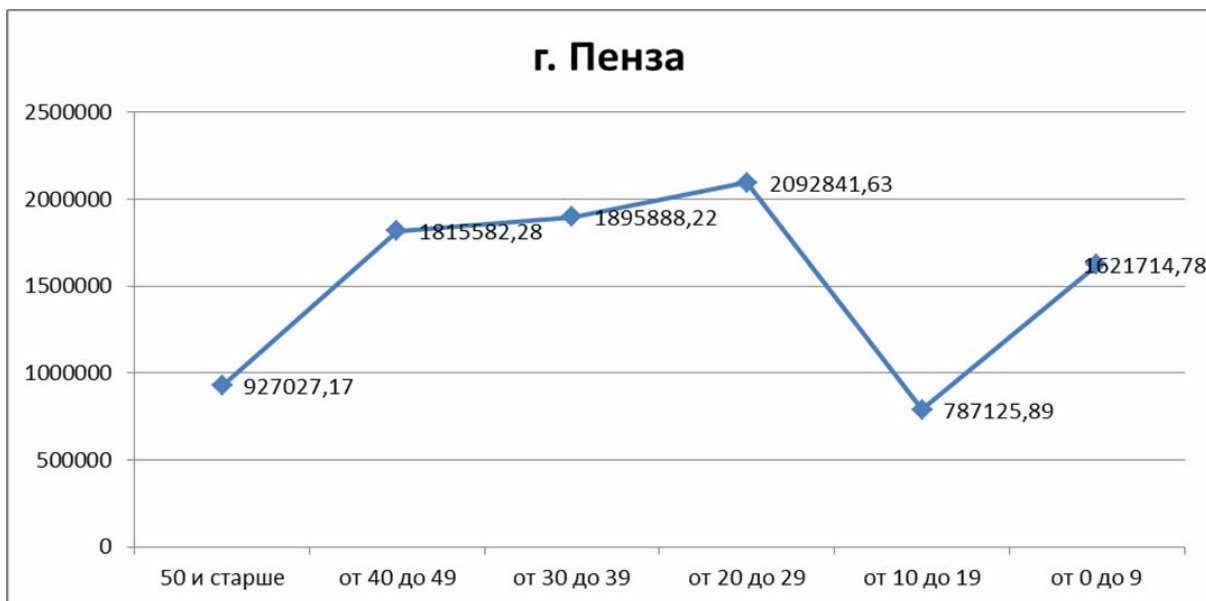


Рис. 8. Анализ распределения общей площади жилищного фонда в Пензенской области по годам возведения, тыс. кв. м на 2013 г.



Рис. 9. Анализ распределения общей площади жилищного фонда в Пензенской области по годам возведения, тыс. кв. м на 2013 г.

По данным Пензастата на 1 января 2013 года общая площадь жилых помещений, имеющих износ от 31 до 65 % и требующих капремонта, составляет 15940,6 тыс. кв. м или 45 % от всего жилого фонда Пензенской области. Объем ветхого и аварийного жилья, имеющего износ более 66 %, равен 916,7 тыс. кв. м (2,6 % жилищного фонда Пензенской области). Объем ветхих и аварийных жилых помещений в многоквартирных жилых домах равен 421,2 тыс. кв. м (2,4 % общей площади помещений в многоквартирных домах).

¹ Ланько В.М. Формирование региональных программ капитального ремонта многоквартирных жилых домов, 1917 – 1995: автореф. дис.... канд. экон. наук. СПб., 2013. 22 с.

Исследование показало, что объем жилья с износом до 30 % увеличивался за счёт ввода в эксплуатацию нового жилья. За последние 6 лет удаётся удерживать на одном уровне количество кв. м. жилья с износом от 31 до 65 %. Количества кв. м жилья с износом от 31 до 65 % растёт.

Динамика показывает отсутствие существенных изменений в общем состоянии жилищного фонда области. 48 % жилищного фонда Пензенской области требуют проведения капитального ремонта.

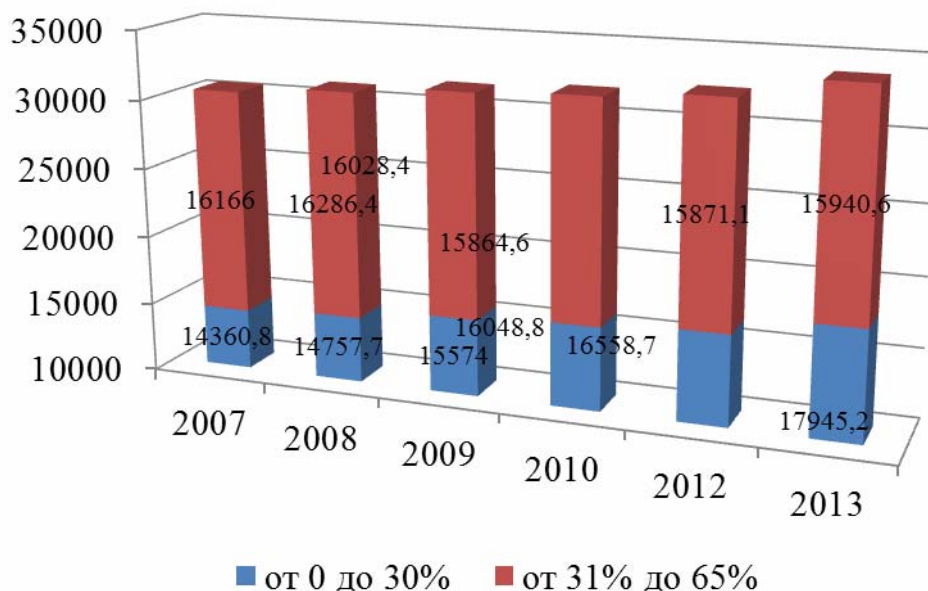


Рис. 10. Анализ динамики и прогноз распределения общей площади жилых помещений по проценту износа в Пензенской области в 2006-2013 гг., тыс. кв. м.

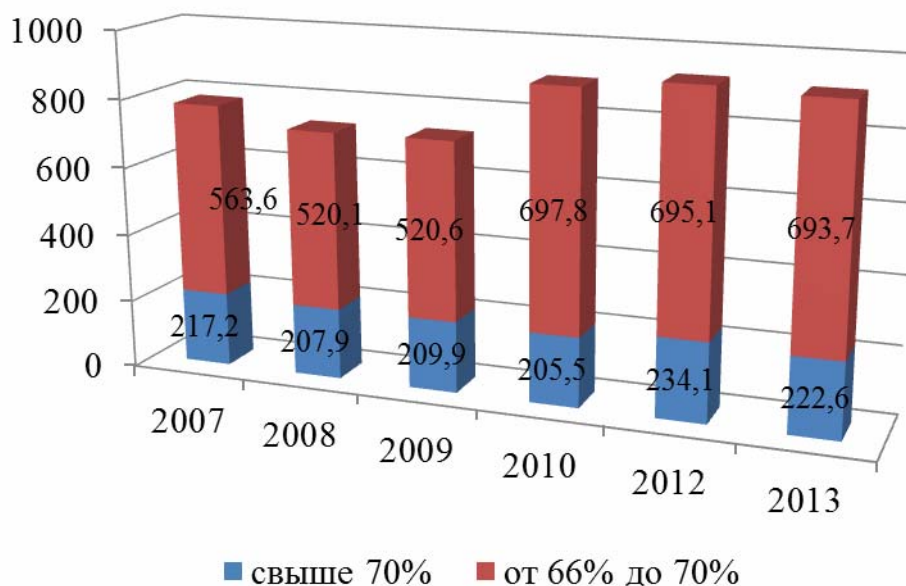


Рис. 11. Динамика распределения общей площади жилых помещений по проценту износа в Пензенской области в 2006-2013 гг., тыс. кв. м

Дальнейшие авторские исследования показали, что до 30 % площади жилого фонда по МКД постоянно увеличивается в зоне износа до 30 %.

Таким образом, общая потребность в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов оценивается Минрегионом примерно в 3,5 трлн руб., в то время как с 2008 по 2013 годы по программам капремонта объем предоставленной Фондом ЖКХ финансовой поддержки составил всего 315,17 млрд руб. (с учетом софинансирования субъектов РФ и собственников помещений).

Анализ процесса проведения капитальных ремонтов в МКД. Пензенской области показал сокращение темпов капитального ремонта в последние 4 года. Оно во многом обусловлено снижением процента бюджетного субсидирования. В 2013 году общая стоимость работ по капитальному ремонту многоквартирных домов составила 158 618 274 руб.

Кроме того, в перечень услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД в соответствии с частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации входит установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов. Собственники помещений в многоквартирных домах были обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

В настоящее время установкой общедомовых приборов учёта занимаются ресурсоснабжающие организации (РСО) по договорам об установке, заключенным с собственниками помещений в МКД или их представителями (УО или ТСЖ). Договор заключается на условиях оплаты цены, определенной таким договором, равными долями в срок до пяти лет с даты его заключения с включением в цену суммы процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки.

2. АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

2.1. Особенности управления отраслью в зарубежных странах

В странах с развитой рыночной экономикой, – США, Великобритании, Германии, Японии, Швеции, Франции, Австрии и других, накоплен богатый опыт организации жилищно-коммунальных служб в рамках государственного (муниципального) и частного секторов. Его детальное изучение позволяет использовать положительный опыт в российской практике [16].

На рубеже 80-90-х гг. правительства многих стран в рамках социально-экономических программ и программ реформирования государственного сектора экономики проводили приватизацию объектов ЖКХ, руководствуясь тем, что «... государственные предприятия – это чаще национальные обязательства, чем национальное имущество. Для нации гораздо лучше, если эти предприятия будут переданы частному сектору, приносящему доход на основе конкуренции». Параллельно с процессом приватизации шел поиск новых форм предоставления коммунальных услуг с участием представителей частного бизнеса.

При этом сохраняется предоставление услуг муниципальными службами, в первую очередь, в сфере коммунального обслуживания. Муниципалитет выступает при этом в качестве организатора производства услуг. Другими словами предоставление услуг осуществляется не самим муниципалитетом, а предприятиями основанными на муниципальной собственности и подотчетными муниципалитету. Предоставление подобных услуг осуществляется муниципальными департаментами по «санитации» (сбор, вывоз, утилизация пищевых отходов и бытового мусора и др.); департаментами парков (озеленение, благоустройство городской территории и др.); департаментами по автомагистралям и т.д.

Распространенной формой предоставления муниципальными службами услуг в развитых странах являются межтерриториальные соглашения (договора об обслуживании), при которых административно-территориальные образования (например, «сити» в США) могут заключать соглашения на предоставление тех или иных услуг, которые они не могут предоставлять потребителям сами или считают их предоставление собственными силами нерациональным, с более высокими властными структурами (например Правительствами «штатов»). Последние оказывают услуги тем представителям территорий, которые в состоянии и готовы их купить. В данном случае, один орган управления может позволить себе нанять другой и оплатить поставленные услуги. Подобным образом, за рубежом, оказываются коммунальные услуги по водо-, газо-, теплоснабжению, водоотведению, услуги по «санитации» территорий, уборка снега и др. При этом

в договорных отношениях участвуют два органа управления: причем один является организатором, а другой поставщиком услуг. Как показывает опыт США, Великобритании, Германии, Японии, Швеции, Канады и др. это позволяет более экономно использовать финансовые ресурсы, мощности и возможности производителей услуг.

Использование данной институциональной модели обеспечения услугами может быть вполне перспективно и в нашей стране. Однако для ее реализации следует:

- выявить потребности различных групп населения в услугах, в том числе и тех, которые пока не предоставляются;
- оценить возможности местных муниципальных служб, предприятий и организаций по предоставлению услуг, соответствующих стандартам качества, требуемому ассортименту и лимитам затрат;
- получить исчерпывающую информацию о возможных производителях услуг в других административно-территориальных образованиях;
- разработать и отладить механизм договорных взаимоотношений и расчетов при заключении соглашений между различными административно-территориальными единицами.

Местные органы исполнительной власти могут заключать соглашения, договора, контракты не только друг с другом, но и с частными фирмами. Во многих развитых странах, – Великобритании, США, Швеции, – городские власти давно осознали, что монопольное положение муниципальных служб сдерживает улучшение условий жизни в крупных городах. Практикуется продажа транспортным компаниям (включая муниципальные и частные) автобусных и трамвайных линий на конкурсной основе. Например, в 1992 г. около 250 из 400 маршрутов «Лондонских автобусов» было предложено для заявок частным владельцам, но сами маршруты в частное владение не отошли. Частота движения автобусов на линии, устанавливается муниципалитетами. При невыполнении частной компанией оговоренных в контракте условий вводятся штрафные санкции. Практика показала, что переход «Лондонских автобусов» на конкурентную систему работы дал экономию как муниципальным транспортным предприятиям (они тоже участники конкурентной борьбы), так и частным фирмам (в среднем экономия составила около 15 %). Аналогичные меры предпринимаются и в Швеции. Например, власти Гетеборга передали в частное владение (использование) все автобусные маршруты и приступили к приватизации трамвайных.

Нововведения в жилищно-коммунальной сфере развитых стран, основанные на рациональном сочетании централизации и децентрализации, дали положительные результаты. Они не тормозят, а активизируют рынок услуг и улучшают условия жизни потребителей.

Большой опыт проведения конкурсов по благоустройству территорий накоплен местными властями крупных городов Великобритании. Акт о местном управлении (1988 г.) предписывает им проведение конкурсов частных фирм при подрядах на строительство зданий, дорог, санитарную очистку, уборку территории, обеспечению школьников питанием и др. При организации обслуживания населения в названных сферах местные власти могут прибегать к услугам собственных служб только в случае их победы на конкурсе с частными подрядчиками.

В странах с развитой рыночной экономикой частный бизнес в 90-х гг. выполнял не более 1/5 услуг в системе ЖКХ. Это связано с наличием в жилищно-коммунальной сфере монопольных жизнеобеспечивающих систем (газо-, водо-, теплообеспечение, водоотведение, канализирование и др.), находящихся в муниципальной собственности, с высокими требованиями к качеству услуг, жестким государственным регулированием и контролем за соблюдением стандартов этого качества частными производителями.

Следует принять во внимание, что государственное регулирование коммунальной инфраструктуры не только не упразднено в странах с развитой рыночной экономикой, но и претерпело глубокую эволюцию под воздействием специфических потребностей в той или иной отрасли ЖКХ. В этой связи заслуживает внимания опыт ведущих индустриальных стран и, особенно, США, как страны, у которой территория, географические зоны, структура управления и др. сопоставимы с российскими. Эта страна развитых рыночных отношений имеет длительный опыт федерального регулирования экономики, в отличие от России, где начальный этап рыночных отношений сопровождается переходом ответственности на муниципальный уровень, дезорганизацией и снятием государственного финансирования.

Современный фундамент регулирования городской коммунальной инфраструктуры США на федеральном уровне был заложен в 30-е гг. серией законов, распространяющихся прежде всего на электроэнергетику. В 1933 г. был принят закон о создании администрации реки Теннесси, а в 1953 г. – закон о холдинговых коммунальных компаниях (Public Utility Holding Company Act 1953). Последний закон, принятый в условиях ожесточенной политической борьбы, возглавляемый лично Ф. Рузвельтом, который еще в 20-е гг., будучи губернатором штата Нью-Йорк, решительно выступал против злоупотреблений и махинаций коммунальных электрокомпаний, возложил контроль за их деятельностью на созданную в 1920 г. Федеральную комиссию по энергетике, имеющую статус «независимого агентства», или регулирующего органа.

На рубеже 70-80-х гг. XX в. в развитии отраслей коммунального хозяйства США, при достаточно разработанной правовой базе, на первый

план вышли проблемы организации управления и финансирования. Непосредственная ответственность за объекты коммунальной инфраструктуры возложена на местные органы исполнительной власти. Именно они должны обеспечивать бесперебойное функционирование коммунальных объектов, их реконструкцию и развитие.

Как видно, финансирование этих работ исключительно местными органами власти было бы им непосильно, поэтому помощь поступает как из бюджетов штатов, так и за счет федеральных субсидий, выделяемых под те или иные федеральные программы.

Самым распространенным видом субсидирования являются целевые программы, направленные на реализацию конкретных проектов. Однако эта реформа имеет свои недостатки. Закрепление за любым министерством субсидий ведомственного предназначения делает практически невозможным в следующем финансовом году их перераспределение в пользу новых программ по другим ведомствам.

Федеральное правительство субсидирует около половины инвестиций местных и штатных правительств. Целевые федеральные отчисления правительствам штатов и местным органам власти для инвестиций в строительство объектов коммунальной инфраструктуры составляют ежегодно более 25 млрд долл.

Популярным видом федеральной финансовой помощи являются «блоковые программы», направленные не на конкретный объект, а в определенную сферу, нуждающуюся в финансовой поддержке. Основной блоковой программой, посвященной городскому и региональному развитию, стала так называемая «Блоковая программа районного и регионального развития». Свернув ряд целевых направлений, федеральное правительство скоординировало ее, справедливо полагая, что именно на местах хорошо известны реальные проблемы и приоритеты. Эта программа управляется Министерством жилищного и городского развития. В поле ее действия – города, графства, территории проживания индейцев и т. п. Отчисления из бюджета по этой программе идут в соответствии с формулой (в зависимости от численности населения и статистического статуса данного места) штатам, крупным и небольшим городам, урбанизированным графствам. Конкретно, 70 % фондов по формуле направляются в органы местного управления больших городов и урбанизированных графств. Оставшиеся 30 % – маленьким городам и поселениям.

Финансовое и организационное участие федерального правительства (в лице различных федеральных учреждений) в решении проблем развития коммунального хозяйства и инфраструктуры не заменяет достаточно четкой системы разделения ответственности между властями различных уровней. Федеральное правительство отвечает в основном за инвестирование в природные ресурсы, охрану окружающей среды, водный транспорт,

порты и вокзалы, регулярно выделяет большие средства штатам для поддержания и развития сети шоссежных дорог.

Правительства штатов несут ответственность за строительство шоссежных дорог, частично за развитие сети электро-, тепло- и газоснабжения. Все остальные вопросы коммунальной инфраструктуры – водоснабжение, санитарное состояние, канализирование, общественный транспорт, находятся в ведении местных властей, которые используют на эти цели как свои бюджетные средства, так и федеральные субсидии в различных формах, а также средства из бюджетов штатов.

Таким образом, местные власти получают прямой выход на соответствующие федеральные регулирующие организации и законодательные органы страны.

Зарубежный опыт указывает на следующие направления развития частного бизнеса в жилищно-коммунальной сфере:

- организация и эксплуатация жилищного фонда (США, Великобритания, Бельгия, Нидерланды, Швеция, Австрия);
- бытовое обслуживание населения: ремонтные услуги, благоустройство дворовых территорий, сбор, удаление и переработка бытовых отходов (США, Великобритания, Франция, Германия, Япония, Канада, Швеция, Австрия);
- уборочные работы, озеленение (США, Великобритания, Австрия, Германия, Бельгия, Канада);
- транспортное обслуживание (США, Великобритания, Швеция, Австрия, Франция);
- ремонт и содержание дорог (США, Великобритания, Австрия, Франция, Италия, Бельгия, страны Латинской Америки).

Оказание услуг в системе ЖКХ может осуществляться и на основе франчайзинга. Договора, заключаемые территориальными органами управления с небольшими фирмами, которые сохраняют практически полную хозяйственную самостоятельность. Взамен они обязаны отчислять в местный бюджет 5-10 % своего дохода, вводить представителя местной власти в состав правления и рекламировать фирменный знак территориального органа [45].

2.2. Исследование опыта управления жилищной и коммунальной сферой в Германии

Сегодня государственная политика Германии направлена на дальнейшее развитие рыночной экономики в жилищно-коммунальной сфере. Изучая опыт проделанной работы в жилищной и коммунальной сферах по прошествии многих лет после объединения Германии, остается только удивляться, насколько масштабны перемены. При этом следует иметь

ввиду, что государство в лице Министерства строительства, жилья и транспорта совместно с администрацией земель и по сей день координируют (как в законодательном, методологическом, так и в программно-целевом, финансовом аспектах) процессы преобразований этого социально значимого сектора национальной экономики.

На момент объединения в Восточной Германии состояние и регулирование жилищно-коммунального хозяйства в значительной степени были похожи на то, что происходит в России сегодня. Основой реформы коммунальной сферы Восточной Германии являлось акционирование надрегиональных предприятий и построение системы эффективного муниципального самоуправления [5].

Обеспечение электроэнергией, теплом и газом осуществлялось в дореформенный период так называемыми надрегиональными энергетическими предприятиями. Собственность данных предприятий была государственной, они отвечали за снабжение закрепленного за ними региона. Водоснабжение и водоотведение осуществлялись предприятиями, организованными на уровне территориальных округов.

Для достижения успеха в конкурентной обстановке у предприятий возникла необходимость обеспечивать потребителей рядом дополнительных услуг. Появился новый термин – «многосторонние коммунальные услуги» (multi-utility). Помимо основного вида деятельности, коммунальные заводы включили в свои пакеты коммунальных услуг уборку придомовых территорий, вывоз мусора и утилизацию отходов, обслуживание внутридомовой инфраструктуры, управление оборудованием телекоммуникации. Такие предприятия сегодня имеют холдинговую структуру, распределенную по видам деятельности, что позволяет финансировать менее развивающиеся или социально значимые направления за счет более успешных.

В целях достижения конкурентных преимуществ коммунальные предприятия Восточной Германии стали особое внимание уделять программному обеспечению, разрабатываемому специально для отрасли ЖКХ.

Предоставление широкого спектра основных и дополнительных услуг, применение различных методик начисления платежей, охват большой территории обслуживания и работа с различными слоями населения требовали внедрения программного обеспечения как комплексного решения, способного осуществить поддержку всех производственных процессов.

Основным требованием была способность программного обеспечения отображать модель ЖКХ до реформирования, все изменения отрасли в процессе ее реформирования и новую рыночную модель.

Для повышения ликвидности был обеспечен точный расчет потребления, контроль платежей, быстрое поступление денежных средств.

Прозрачность и эффективность финансовых потоков на предприятиях обеспечивались грамотным планированием инвестиций, ведением бухгалтерской отчетности, контролем за движением финансовых средств.

Сокращение затрат и потерь, повышение качества предоставляемых услуг обеспечивались управлением основными средствами, планированием и контролем хозяйственных процессов на предприятии и за его пределами.

Большое внимание уделялось взаимоотношениям с клиентами. Для этого немаловажным явилось предложение различных схем оплаты и дополнительных услуг в зависимости от потребностей клиентов и удовлетворение их запросов.

Состояние жилищного фонда Восточной Германии тоже требовало существенных средств для его реновации. Проведенные организационно-технические мероприятия в начале 90-х г. XX в. показали, что энергетической санации требовало более 70 % существующих жилых зданий.

По результатам этой работы была разработана общегосударственная концепция комплексной санации жилых зданий, включающая способы и методики реабилитации крупнопанельных строений. При этом подчеркивалось, что уже в самом начале следует привлекать к сотрудничеству социологов, проводить разъяснительную работу с каждым квартиросъемщиком, осуществлять тщательное проектирование и согласование проектов санации со всеми заинтересованными сторонами. Отмечалась целесообразность проведения работ без отселения жильцов и завершения их в зданиях высотой до 11 этажей в течение 5 рабочих дней при 8-часовом режиме работы, при этом обеспечивая в вечернее время водоснабжение, водоотведение и другие коммунальные услуги.

Таким образом, под комплексной санацией понималась всеобъемлющая модернизация здания, включая системы инженерного оборудования, но без перепланировки.

Иными словами, санация подразумевает больший объем работ, чем капитальный ремонт, но меньший, чем реконструкция. При этом все мероприятия по санации с точки зрения экономии энергии были разделены на две группы: энергетически обязательные и энергетически необязательные.

К первым относились:

- утепление кровель и чердаков, фасадов, перекрытий подвалов;
- замена окон и балконных дверей;
- обновление системы отопления и горячего водоснабжения, системы вентиляции.

Вторые включают:

- гидроизоляцию кровель и т.п.;

- замену сантехнического оборудования;
- облицовку кафелем кухонь и санузлов;
- обновление системы электроснабжения;
- обновление входных дверей квартир;
- обновление и пристройку новых балконов и лоджий;
- ремонт лестничных клеток;
- создание архитектурно-выразительных входов в здания.

Опыт санации крупнопанельных жилых домов в Восточной Германии за последнее десятилетие показал, что экономия энергоресурсов в жилых зданиях достигает 30-50 % в зависимости от материала ограждающих конструкций.

Таким образом, наличие данной государственной программы энерго-сбережения в жилищной сфере позволяет банкам, например KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), выдавать кредиты участникам этих программ на льготных условиях.

Сегодня процентные ставки на получение кредитов в целом гораздо ниже, чем 10 лет назад, и составляют соответственно 4 к 7,5 %.

Все это дает жилищно-коммунальным предприятиям возможность заниматься более активно вопросами ремонта, реконструкции старых зданий и сносом не востребуемых.

Более детально предлагается рассмотреть процессы реформирования жилищной сферы на примере одного предприятия Stendaler Wohnungsbau Gesellschaft mbh (Штендальское жилищно-строительное общество с ограниченной ответственностью) и города Штендаль в землях Восточной Германии.

В свое время (в начале 1990-х гг.) управление жилищным фондом в общинах, муниципалитетах начали осуществлять жилищно-строительные и управляющие компании, имеющие статус обществ с ограниченной ответственностью (GmbH). Им были переданы в собственность такие объекты недвижимости, как земельные участки, здания, сооружения и т.п. Сами предприятия являются дочерними предприятиями муниципалитета. Подобные предприятия работают самостоятельно под контролем муниципалитета, который представлен в органах управления предприятием в Наблюдательном совете с правом решающего голоса. Преимущество данной формы в том, что хозяйственная организация предприятия относительно независима от административных структур.

Существенную поддержку в правовом и нормативно-методическом обеспечении жилищных предприятий обеспечили организованные в Германии в 90-е гг. XX в. жилищные союзы.

Сегодня существует два жилищных союза:

GDW (Verband der Wohnungswirtschaft) и Bundes-fachverband Wohnung und Immobilienverwalter e.V., которые объединяют в себе различные

жилищные предприятия, кооперативы и товарищества. Членство в этих союзах добровольное и основано на взносах, которые предприятия оплачивают в зависимости от количества обслуживаемых квартир. На сегодня такие союзы объединяют в себе 4800 членов, что составляет 9,7 млн квартир.

Функции союза:

- лоббирование интересов жилищных предприятий в государственных органах;
- разъяснительная работа в парламенте;
- участие в подготовке законов, касающихся жилищной сферы;
- сбор статистических данных, касающихся вопросов состояния жилого фонда, населения, проживающего в нем;
- изучение мнений руководителей жилищных предприятий в вопросах эксплуатации и содержания различных категорий жилого фонда. Это необходимо ввиду того, что помимо государственного регулирования существуют еще и местные нормативно-правовые акты, отражающие специфику той или иной земли Германии, касающиеся условий проживания общины.

Таким образом, законодательная система позволяет разрешить любые жизненные вопросы, а существующие союзы маклеров в области недвижимости помогают им в решении различных профессиональных вопросов. Роль таких союзов в работе управляющих домами аналогична роли жилищных союзов для жилищных предприятий. [4].

Практика управления многоквартирными домами в Германии

В 1990 г в Восточной Германии было 20 % ЖСК, 40 % частного жилья и 40 % государственного жилья.

В настоящее время собственность распределена среди частных собственников 80 %, коммерческих собственников 15 % и муниципальными жилищными компаниями 5 %. Причём в 80 % частных собственников входят ЖСК и квартиры, сдаваемые собственниками внаём. 5 % государственных жилищных компаний в ближайшее время будут преобразовываться в частные, т.к. при всей немецкой педантичности даже немцы не смогли добиться в этих компаниях эффективной работы – затраты в 2 раза выше, чем в частных компаниях, а на качество услуг имеются нарекания у населения. И это единственные управляющие компании в Германии, которые до сих пор просят дотации из бюджета муниципалитета.

Помимо этого существуют различные управляющие компании негосударственной формы собственности, управляющим может быть и просто физическое лицо. Территориального деления нет, заказ на управление может быть получен совершенно разными путями. Цель у всех одна – повысить рыночную стоимость жилья и привлекательность для жильцов, для этого производится санация домов, включая пристройку

лифтов, утепление фасадов, благоустройство территории. Источник финансирования – деньги инвесторов или кредиты сроком до 33 лет.

ЖСК в Восточном Берлине учредили крупные промышленные предприятия в 1978г, членами стали рабочие и служащие одного завода или производства. В процессе реформирования с 1990г стали образовываться частные жилищные ООО, часть жилфонда стала передаваться в управление ООО. ЖСК в Восточной Германии – это крупные образования, включающие как правило десятки домов и осуществляющие разные функции. Но в любом случае главная – это управление. Многие ЖСК также учредили для управления жилыми домами ООО, как правило для снижения затрат. ООО, оказывая услуги ЖСК, не платит НДС 12 %. В соответствии с законодательством Германии, труд работников в ЖСК оплачивается высоко, и, осуществляя управление через ООО, ЖСК имеют возможность снижать стоимость квартплаты. При этом министерство ЖКХ как таковое отсутствует.

ЖСК напрямую или через ООО оказывает услуги:

- инфраструктурные, это работа управдома, уборка территории и вывоз мусора и т.д.;

- технического управления, это сантехнические и электротехнические работы, малярные и т.д.;

- экономического управления, это бухгалтерия и составление бизнес-планов, отчётов и т.д.

Кроме того, ЖСК специализируется на сдаче квартир внаём, а ООО на управлении, включая все технические вопросы.

Учитывая, что в Берлине пустуют 100 000 квартир, а обеспеченность жильём достигает 48 м² на человека, ЖСК используют различные приёмы для привлечения жильцов – бесплатный переезд и перевозка мебели, освобождение на 3 месяца от уплаты квартплаты и другие.

По мнению управляющих Восточного Берлина, управлять совместным домовладением самое приятное, так как собственник требует уюта и комфорта. В ЖСК и коммерческих домах, где квартиры сдаются в аренду, проблем больше.

Совместное домовладение в Германии образуется следующим образом. Инвестор, собственник строительства или реконструкции жилого дома, принимает решение о разделении недвижимого имущества, и составляет заявление о разделении собственности и управлении недвижимостью, а также план разделения, где уточнено, что является общей собственностью, и имеются планы каждой квартиры и горизонтальные планы дома. План разделения регистрируется и проходит обязательный контроль, до этого продать ничего нельзя. Каждая квартира получает свою земельную книгу, имеющую три раздела:

- собственник и расположение квартиры;

- права третьих лиц на общем земельном участке и ограничения;
- привлечение кредитов.

Общий земельный участок (общее имущество) делится в зависимости от площади на 1000, 10 000, или 100 000 частей, и каждый собственник квартиры получает X условных частей общего земельного участка, в зависимости от площади квартиры – это его право голоса на общем собрании.

С момента продажи первой квартиры появляется два собственника (дома в целом и первой проданной квартиры) и в этот момент образуется сообщество домовладельцев (СД), которое не подлежит регистрации.

В Восточной Германии в штате управляющих компаний как правило нет уборщиков, электриков, сантехников, маляров и т.д. – к этим работам привлекаются специализированные фирмы и частные предприниматели, по мере необходимости. В штате имеется только специалисты управления по трём направлениям – технический директор с помощниками, финансовый директор с помощниками, секретариат. Кроме того, в каждом жилом доме имеется «управдом», или хауз-мастер, к которому непосредственно обращаются жильцы при наличии технических вопросов. Все остальные работники подрядные (сторонних организаций), и меняются при необходимости.

В Германии арендаторы и собственники квартир оплачивают 100 % коммунальных платежей, малоимущие получают адресную помощь, для этого нужно «раскрыть» семейный бюджет. Кроме того, в Германии принята предоплата, то есть до наступившего месяца арендатор (собственник) обязан внести оплату. В начале следующего за отчётным года управляющий (управляющая компания) делает расчёт, и предоставляет его собственнику до 30 июня следующего года (арендатору до 31.12. следующего года). По результатам делается корректировка в оплате за год в ту или иную сторону. Жилец может оспорить расчёты и обсудить проблему с управляющим.

Вне зависимости, кто управляет жилым домом, собственники квартир получают финансовый отчёт за текущий год и бизнес-план на следующий год, арендаторы получают только расчёт за прошлый год. Малоимущие семьи могут получить финансовую помощь на компенсацию арендной платы, для этого необходимо «раскрыть» семейный бюджет.

Квартплата

Общая квартплата состоит из двух частей – плата за жилое помещение и плата за жилищно-коммунальные услуги и составляет в среднем 7 евро/1 м², колеблется от 5 до 8 евро в зависимости от следующих факторов:

- года возведения дома;
- общей площади квартиры;
- длительности проживания в квартире;
- количества лиц в семье (влияет лишь на коммунальные услуги: расход воды например).

В плату за жилое помещение входят: строительные затраты, стоимость земельного участка, проценты по кредиту на строительство, а также издержки, связанные с содержанием жилья (амортизация 1-2 % в год, паушальный платёж за содержание, текущий ремонт и управление). Накопления на капитальный ремонт не могут быть менее 0,4 евро/1м² в месяц и более 0,8 евро/1 м² в месяц, и зависят от возраста и особенностей жилого дома. Члены товариществ собственников большую часть платы за жилое помещение не платят, за исключением накоплений на ремонт и управление.

В оплату жилищно-коммунальных услуг входит (на 1 м² общей площади, включая до 50 % площади лоджии):

– налог на земельный участок и здание (0,20 €), отопление (0,69 €), тёплая вода (0,17 €), уборка подъезда и лестниц (0,12 €), очистка улицы (0,04 €), вода (0,37 €), сточные воды (0,11 €), лифт (0,13 €), утилизация отходов (0,15 €), газон и благоустройство (0,08 €), общее потребл. электроэнергии (0,04 €), трубочист (0,04 €), страховки (0,11 €), старший по дому (0,18 €), кабельное телевидение (0,08 €), прочее (0,04 €) всего около 2,5 евро.

Существуют нюансы в оплате, так например в течение года оплата на отопление распределяется равномерно, все платежи начисляются только по квадратному метру, включая лифт и вывоз мусора, и калькулируются из общих затрат. Разумеется, отопление, вода, газ, электроэнергия оплачивается по потреблению, т.е. по приборам учёта, имеющимся в каждой квартире.

Следует сказать, что управлять совместным домовладением в Восточном Берлине гораздо проще, этому способствуют следующие отличия [10].

Общая культура населения выше, и на лестничных площадках достаточно один раз в неделю делать влажную уборку – чистота идеальная и никто не додумается бросать мусор на пол или пачкать стены, ломать лифт или светильники. Затраты на моющие средства, расходные материалы соответственно ниже. В случае конфликтов с соседями (шум и т.д.) жилец обращается не к управляющему, и не в полицию, а в «секьюрити», частную охранную службу, которая занимается улаживанием таких конфликтов путём переговоров, без применения силы.

Двигатели лифтов располагаются не на кровле, а в подвале, поэтому проще и доступнее в обслуживании, есть возможность пристроить лифт к любой пятиэтажке (что и делается).

Инженерные стояки в новых и реконструированных домах (а их 90 %) проходят не через квартиры, а через подъезд дома, в квартиру идут только ответвления коммуникаций. Таким образом, произведя какое-либо изменение, жилец может ухудшить параметры отопления, воды только для своей квартиры, и остальные при этом не страдают. Всё инженерное оборудо-

вание внутри квартиры, включая радиаторы отопления и электрооборудование, в ответственности собственника и все риски несёт собственник.

Фасады домов при санации используются как правило вентилируемые – металлический каркас, сверху керамические пластины определённого цвета, внутри минеральная вата, снизу решётка от грызунов. Такие фасады намного дороже при строительстве, но в долгосрочной перспективе дешевле, так как не требуют никакого ремонта, не выцветают и не требуют перекрашивания.

В соответствии с законодательством Германии, окна жилых домов являются общим имуществом. Поэтому окна все одинаковые, герметичные со стеклопакетом, не требуют окраски и ремонта, и общий вид дома впечатляет. Кроме того, наружная часть лоджий с подставками для цветочных горшков также считается общим имуществом, поэтому лоджии и цветочные горшки также везде одинаковы. Спутниковые тарелки на фасадах домов отсутствуют – имеется одна общая на весь дом.

В Германии при строительстве жилых домов применяются в основном блочные фундаменты (не под несущими стенами, а под всем домом), поэтому трещины при усадке дома редкость [2].

Двери в квартиры не металлические, а из специального противопожарного материала, способного выдержать пламя до 30 минут. Все двери, включая в комнаты и санузлы, лоджии – герметичные противодымные, позволяющие переждать пожар, кроме прямого огня.

В подъездах жилых домов, как правило, датчики движения (автоматическое включение освещения), и лампы, не требующие замены 2-5 лет. Выключатели, как правило, кнопочные, управляющие слаботочными реле, которые коммутируют включение и выключение электроприборов. В результате оборудование меньше изнашивается.

Мусоропроводы отсутствуют, их не нужно чинить и проводить санобработку. Контейнеры для мусора пластиковые, не требуют обслуживания и очень долговечны. Доступ на площадку, где установлены контейнеры, для посторонних отсутствует. Кроме того, производится отдельный сбор мусора самими жильцами [8].

Управляющая компания в обязательном порядке производит страхование общего имущества, включая земельный участок, а собственники квартир, как правило, производят страхование своего имущества. В случае возникновения обстоятельств (например, на земельном участке ТС кто-то поскользнулся и сломал ногу) выплачивается страховка за счёт страховой компании.

В соответствии с законодательством Германии строительство новых жилых домов между уже существующими запрещено – это рассматривается как ухудшение условий проживания (уплотнение застройки). Ограждение земельного участка, принадлежащего на праве частной собствен-

ности, вокруг жилого дома производится по согласованию с соседями, с сохранением существующих дорожек и тротуаров.

Любой жилец может вступить в ассоциацию квартиросъемщиков (годовой взнос около 100 евро), где получит любую консультацию юристов в случае возникновения конфликта с управляющим. Эти ассоциации специализируются только на жилье, и не подменяют собой общества защиты прав потребителей, зато более квалифицированы в данном вопросе и их мнению прислушиваются.

2.3. Исследование опыта управления жилищной и коммунальной сферой в США

Кооперативы: строгое следование своду правил и отсутствие случайных жильцов

Владелец квартиры приобретает акции (долю в здании) у собственника здания и земельного участка. Для управления домом жильцы выбирают совет директоров, принимают устав, в котором определяются доля каждого жителя, процесс передачи долей и другие важные структурные вопросы. Совет директоров также принимает свод правил, обязательных для всех жильцов. Например, эти правила могут запрещать жильцам сдачу квартир в аренду, содержание домашних животных и т.п. [10].

Каждый кооператив – это корпорация со своими правилами. Случайные люди сюда не попадают. Чтобы купить или продать акции, нужно разрешение совета директоров, который потребует от потенциального покупателя информацию о доходах, рекомендации с места работы и от членов кооператива. За все операции с недвижимостью (сдачу квартиры в аренду, продажу акций) в соответствии с принятым уставом в бюджет кооператива направляется определенный процент (5-10 %) от суммы сделки.

Кондоминиумы: свободы больше, но нет желания делать что-то для всех

Другая популярная форма собственности – кондоминиум. Это жилой комплекс, в котором каждая квартира является частной собственностью одного владельца, а общие площади (лестничная клетка, холл, двор, технические этажи и т. п.) находятся в совместном владении всех жильцов. В кондоминиум можно оформить как один многоквартирный дом, так и несколько рядом стоящих зданий с общей придомовой территорией. В России ближайшим эквивалентом кондоминиума является товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Методы управления кондоминиумами подобны «кооперативным». Жильцы выбирают совет директоров, который нанимает управляющую компанию.

Расходы на содержание недвижимости в домах-кондоминиумах делятся на две части.

Во-первых, это содержание мест общего пользования, общая страховка, уборка мусора, обслуживание электропроводки, траты на благоустройство территории, а также пользование помещениями для спорта и отдыха. В них иногда включают стоимость воды, кабельного телевидения и Интернета. Данная плата входит в ежемесячные взносы в ассоциацию домовладельцев, которая платит поставщикам услуг и делает отчисления в резервный фонд (это своего рода страховка на случай незапланированных трат).

Во-вторых, это расходы на электроэнергию, телефон и газ, которые владелец оплачивает самостоятельно согласно показаниям счетчиков.

Поскольку в кондоминиумах жильцы не так связаны правилами и ограничениями, как в кооперативах, и могут свободно распоряжаться своей собственностью, их квартиры более ликвидны, а значит, более привлекательны для риэлтерских компаний, да и банки охотнее дают ипотечные кредиты на их покупку.

Но достоинства кондоминиумов одновременно являются и их недостатками. Часто их жильцы ощущают себя собственниками только своей квартиры и не желают заниматься хозяйственными нуждами всего дома. По сравнению с кооперативами, в кондоминиумах меньше способов воздействия на неплательщиков. Как правило, несмотря на более низкую стоимость покупки жилья, ежемесячные траты на его эксплуатацию обычно более высокие.

Доходные дома: 45 % американцев являются квартирантами

Доходные дома принадлежат одному собственнику, сдающему в них квартиры. Как правило, инвестор, застроив участок домами, сдает квартиры внаем, а для обслуживания нанимает управляющую компанию. С доходов от сдачи в аренду он платит налоги, управляющей компании обычно отчисляется 10–15 % от арендной платы.

Арендное жилье в США успешно конкурирует с домами, находящимися у жильцов в собственности, и составляет 45 %. Оно является одним из самых доступных для населения Штатов. Арендаторами такого жилья являются, как правило, люди с небольшим доходом, а также ищущие временное пристанище: например, студенты, те, кто только что выехал от родителей, а также специалисты, которые вынуждены часто переезжать из страны в страну и из города в город.

Так как социальный статус арендаторов такого жилья различен, различны и предложения. Можно снять дорогой роскошный дом, но можно найти и простую квартиру с низкой арендной платой. Отсюда и различное качество обслуживания. Однако инвестор и управляющая компания заинтересованы в содержании жилья в удовлетворительном состоянии: за хорошие квартиры платят больше.

Социальное жильё: государство компенсирует владельцу разницу в стоимости найма

Общественное (социальное) жильё предназначено для малообеспеченного населения. Такие дома – собственность государства, и люди, которые проживают в них, являются арендаторами. Аренда социальной квартиры стоит значительно дешевле рыночной стоимости аренды жилья. Однако попасть в подобные дома может только человек, сумевший доказать чиновникам, что уровень его дохода ниже определённой величины.

Компания, предоставляющая услуги по поддержанию социального жилья в надлежащем состоянии, – городская бюджетная организация. Иногда город по конкурсу находит её среди частных управляющих компаний. Качество услуг ЖКХ в таких домах существенно ниже из-за их низкой доходности.

Социальных домов в США немного. Содержать их муниципалитетам невыгодно, поэтому их стараются перевести в руки частных инвесторов. При этом государство компенсирует владельцам общественного жилья разницу между социальной и рыночной стоимостью найма.

Есть ли у России и Штатов что-то общее?

Формы жилой собственности в России и в Америке, как правило, совпадают. Это и понятно, поскольку одной из целей российской реформы ЖКХ является приведение коммунального хозяйства России к зарубежным стандартам. Но есть и существенные отличия.

На сегодня Россия лидирует по количеству людей, владеющих жильём: в собственности государства находится только 14 % всего жилищного фонда, коммерческая аренда составляет 11 % жилья, а 75 % относится к собственности граждан. В США же собственное жильё имеют 66 % американцев, 34 % его арендуют. В центральных городах Штатов собственников жилья существенно меньше.

В России в отличие от Штатов практически не развита практика строительства доходных домов. Если рынок элитного жилья у нас существует, то строительство дешёвых доходных домов невыгодно в силу специфики экономики.

Поставщики услуг ЖКХ

В США нет монополии на рынке предоставления услуг ЖКХ: газа, воды, электроэнергии. При этом ценовую политику поставщиков услуг ЖКХ регулируют государственные органы. Основные правила – это оплата услуг по факту предоставления и возможность выбирать поставщика услуг из обширного перечня.

В России владелец недвижимости не обладает возможностью выбирать поставщика тех или иных услуг ЖКХ. На рынке установлена только видимость конкуренции, на самом деле все подчиняются единому центру, что и порождает беспрерывный рост тарифов.

Как защищаются от неплатежей

В США, чтобы застраховать себя от неплатежей, многие коммунальные компании требуют от новых клиентов положить на счет некоторую сумму в качестве депозита. В случае несвоевременной оплаты услуг ЖКХ с этого счета снимаются требуемые деньги. Однако если сумма пролежит нетронутой больше шести месяцев, на нее начислят проценты, а через 18 месяцев деньги вместе с процентами приплюсуют к основному счету жильца. Т.е. собственникам становится выгодно оплачивать все услуги в срок. Некоторые компании в качестве бонуса предлагают льготные тарифы в первые недели пользования их услугами.

В России в целях страховки от неплатежей с 1 сентября 2012 года изменился порядок передачи показаний индивидуальных приборов учета. Если раньше показания счетчиков сдавались на 1 число каждого месяца и оплачивался прожитый месяц, то сейчас согласно новым правилам передать показания необходимо с 23 по 26 число, соответственно и оплачивать приходится текущий месяц.

Неплательщики

В Америке к неплательщикам относятся жестко. Если жилец вовремя не оплатит, допустим, счет за электричество, то на 21-й день ему пришлют уведомление о долге, счет увеличат на 2 %. В случае неоплаты на 28-й день электроэнергию отключат. А дальше вариантов немного: либо заплатить за подключение и снова внести депозит, либо долг передадут в коллекторское агентство. Коллекторы же сообщат о вашей неплатежеспособности в кредитное бюро, и тут начнутся новые проблемы: вырастет автостраховка, в банке установят повышенный процент по кредиту и т.д. Но если жилец заранее заявит, что не сможет вовремя рассчитаться, управляющая компания либо перенесет срок оплаты, либо выдаст вам рекомендацию в социальную службу, где помогут погасить долг.

В России же возможны разные сценарии развития событий. Органы соцзащиты за счет предоставления субсидий некоторым жильцам могут снизить оплату за услуги ЖКХ и тем самым исключить их из разряда неплательщиков. Если же человек не платит, его могут «терпеть» годами или переселить в жилье с меньшей площадью – такие прецеденты есть.

2.4. Общие направления и основные тенденции функционирования жилищно-коммунальной сферы за рубежом

В 1990-е годы во многих странах осуществлялись фундаментальные преобразования в электроэнергетике, газоснабжении, железнодорожном и трубопроводном видах транспорта, телекоммуникациях, в сфере жилищно-коммунальных услуг. Эти отрасли составляют так называемый естественно монопольный сегмент экономики, Так, начало реформирования электро-

энергетики в большинстве стран относится к 1990-м годам: Великобритания – 1990 г., Аргентина – 1990 г., Скандинавские страны – 1992 г., США (штат Калифорния) – 1995 г., Бразилия – 1995 г., Таиланд – 1996 г., Украина – 1997 г., Казахстан – 1998 г., Италия, Венгрия и Молдова – 1999 г., Франция, Греция и ЮАР – 2000 г.

Различия в уровне экономического развития, индустриализации и инновационности экономической системы предопределили несколько научно-методических подходов системной трансформации жилищной сферы: франко-скандинавский (голландский) подход и англо-американский.

Система целевого управления (франко-скандинавский и голландский подходы) основана на сочетании экономических, организационно-распорядительных и правовых методов. Такая комбинация была нацелена на формирование конкурентных начал в жилищном хозяйстве и расширение круга участников хозяйственного процесса. Основу хозяйственных взаимоотношений в данной системе составляют договорные обязательства на конкурентных началах. При этом государственное участие становится избирательным, но не игнорируется совсем [16].

Опыт решения жилищной проблемы и воспроизводства жилищного фонда в Нидерландах сочетает высокую рыночную эффективность и социальную защищенность интересов большинства населения, а также государственное регулирование и поощрение частной инициативы; крупномасштабное социально-градостроительное экспериментирование и соблюдение интересов собственного домовладения.

В целом управление жилищным хозяйством в Нидерландах представляет собой комплексную систему, в которой отдельные решения принимаются на различных уровнях, представленных государством и частным сектором (рис. 15).

Центральное Правительство определяет политику жилищного строительства в целом, выделяя основные ключевые моменты, которыми должны руководствоваться все нижестоящие уровни при защите собственных интересов.

На уровне провинциальных администраций (как известно, в Нидерландах 12 провинций) разрабатываются региональные пространственные планы, которые определяют размещение нового жилищного строительства. Ими в дальнейшем руководствуются муниципалитеты при составлении планов зонирования.

Муниципалитеты владеют в большинстве городов лишь территориями под дорогами, площадями и парками. Поэтому любые градостроительные проекты начинаются с выкупа муниципалитетом земли у частного владельца, ее инженерной подготовки, оборудования под строительство и последующей продажи или сдачи застройщику в долгосрочную аренду.

Муниципалитет достаточно свободно распоряжается бюджетными дотациями, поступающими из центра. Администрация крупных городов (с населением более 30 тыс. человек) вправе сама решать, куда направить полученные средства: на обеспечение жильем населения с меньшими доходами или на стимулирование строительства частного жилья для собственного проживания владельцев, на покрытие расходов, связанных с освоением неблагоприятных территорий, или на снижение арендной платы в центральных реконструируемых районах.

Именно муниципалитет наделен одним из действенных инструментов в реализации жилищной политики – регистрация нуждающихся и предоставление социального жилья. Согласно требованиям муниципального закона городские власти вправе устанавливать стандарты качества и количества социального жилья.

Они должны распределять его на основе объявлений в специальной бесплатной газете, публикующей краткие сведения обо всех вновь поступивших на местный рынок дотируемых домах и квартирах. Для европейских стран типичны такие формы муниципальных объединений в ЖКХ как жилищные корпорации, действующие по правилам:

- они имеют возможность использовать полученную прибыль для предоставления кредитов менее успешным корпорациям;
- они могут расходовать средства для строительства дорогого собственного жилья;
- жилищная корпорация заранее обязана разрабатывать годовой план действий, отвечающий политике муниципалитета.

Действия жилищных корпораций корректируются не только «сверху», но и «снизу» – общественными организациями, объединяющими отдельные группы населения по социальным и демографическим признакам. В 80-е годы XX века большинство таких организаций объединились в Жилищную конфедерацию Нидерландов, получающую финансовую поддержку от правительства.

Таким образом, институты – участники жилищной системы в стране укрепляют и развивают рыночный сектор. Институциональные преобразования в управлении ЖКХ были основаны на том, что жилищное предприятие начинает действовать на рыночных принципах, для чего создает частную собственность на землю и жилье. Это дает преимущество в приобретении экономической независимости, которая обеспечила отрасль необходимой степенью самостоятельности в рыночных условиях для достижения экономической эффективности и решения социальной проблемы обеспечения жильем.



Рис. 12. Жилищная система Нидерландов

Кроме того, вновь созданные управляющие коммерческие компании вели комплексную деятельность: занимались не только проектированием и строительством, но и послепродажным обслуживанием во время эксплуатации. Это отражалось на экономической эффективности. Подобной

компанией, преобразовавшейся из муниципальной в частную, является «Woningbedrijf» в Амстердаме.

Система рыночного регулирования жилья была разработана и в последствие реализована в Соединенных Штатах Америки. В ее основе – быстрый переход к передаче инициатив по возрождению и обслуживанию жилищного фонда в руки частных компаний таким образом, чтобы жилищная сфера привлекла к себе финансовые потоки с мировых и внутренних рынков капитала под проекты, имеющие исключительно рыночные стимулы. Вмешательство государства в этих проектах должно быть минимальным и оправдано лишь по отношению к семьям с низкими доходами (улучшение для них качества жилья при снижении себестоимости на него).

Следовательно, выделенные варианты отличаются формированием разных институциональных структур жилищного рынка, опосредовавших взаимодействие государственных и негосударственных, частных организаций и учреждений и обуславливающих его эффективное функционирование с точки зрения соответствия результата (качества и количества) и затрат.

Анализ опыта проведения реформы ЖКХ в странах мира позволил выделить три вида механизма его функционирования:

- Англия и Чили пошли по пути полной приватизации объектов жизнеобеспечения;
- в Германии применяется схема, где предприятия отрасли становятся акционерными предприятиями, основным пакетом которых обладает муниципалитет;
- «Французская модель» предполагает сочетание муниципальной собственности на объекты ЖКХ и управления ими со стороны частного бизнеса на условиях долгосрочных договоров аренды и сопутствующих инвестиционных соглашений.

Отметим, что по всем странам (особенно Центральной и Восточной Европы (ЦВЕ)) реформирование ЖКК носило запаздывающий характер. Две причины могут объяснить это состояние дел. Во-первых, в странах в первую очередь стали формировать рыночные механизмы. Во-вторых, в ряде стран изменения в ЖКК стали происходить еще до перехода к рынку.

Результаты и механизмы реформирования ЖКК в странах ЦВЕ зависели от общей методологии реформирования в целом и наличия финансовых ресурсов.

Вместе с тем, проведенный анализ позволил выделить общие черты реформирования ЖКК в странах: увеличение доли частного сектора в структуре источников финансирования жилищного строительства; приватизация, реституция жилищ; изменения в механизмах содержания жилищного фонда и оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также в механизмах

социальной защиты населения по предоставлению и содержанию жилищ. В большой степени это было вызвано нехваткой бюджетных средств.

В целом, наиболее серьезные проблемы функционирования ЖКК в странах ЦВЕ связаны с ростом тарифов на ЖКУ. До реформирования эта проблема не стояла, так как поддерживался стабильно низкий уровень тарифов. Во многих странах государственное регулирование тарифов продолжалось и на первом этапе реформирования. Однако, расходы на оплату ЖКУ продолжали расти, опережая индекс потребительских цен и увеличение доходов населения.

Механизмы функционирования ЖКК в странах ЦВЕ различаются.

В Болгарии предполагалось постепенное повышение тарифов, вместе с тем для роста тарифов были характерны резкие скачки.

В Чехии в начале 2000-х годов сохранялись крупные дотации государства предприятиям коммунальных услуг, благодаря чему удавалось сдерживать рост тарифов. Однако росли цены на недвижимость.

При этом в анализируемых странах Европы доля квартплаты в расходах семей была довольно низкой. С одной стороны, большинство граждан постепенно выкупало свои жилища, становясь их собственником, даже когда строительство жилья финансировалось государственными предприятиями и организациями. Государство при этом принимало участие в эксплуатационных расходах. Во-вторых, низкие количественные и качественные параметры жилищ также определяли сравнительно низкий уровень квартплаты.

В Польше в конце 1990 г. был введен в действие закон о квартирной плате, предусматривающий перевод на жильцов затрат по эксплуатации и текущему ремонту жилья, принадлежащего государству и предприятиям. Право устанавливать размер соответствующих выплат предоставили управляющим домами. При этом они не должны были превышать 7 % совокупного дохода семьи. До 1994 г. арендная плата регулировалась государством. С ноября 1994 г. начал действовать другой закон о квартирной плате. Он регулировал оплату жилья, принадлежащего муниципалитетам, частным компаниям и некоторым частным лицам. Арендная плата не должна превышать 3 % от восстановительной стоимости жилья. Однако на практике эта квота не поднимается выше 1 %. Квартиры, площадь которых превышает 80 кв. м. оплачиваются по свободным рыночным ценам. Но и в этом случае оплата не может превышать 3 % его восстановительной стоимости.

Стоимость коммунальных услуг в Англии – одна из самых высоких в Европе, при этом количество льготных категорий граждан существенно меньше, чем в РФ. Например, определенные преференции на оплату коммунальных услуг получают граждане не по выходу на пенсию (как в России), а по достижению 80-летнего возраста. Поэтому в Англии широкое

распространение получили технологии «бережливого дома»: использование энергосберегающих ламп, использование бытовых приборов с минимальным потреблением энергии, использование индивидуальных средств отопления и т.д. Аналогичная ситуация наблюдается и в других европейских странах, а также в США.

В большинстве зарубежных стран регулирование тарифов и цен на услуги предприятий жилищно-коммунальной сферы так же как в России находится в ведении региональных органов власти. Так, в США правила оплаты жилищно-коммунальных услуг и тарифы определяют местные власти. Например, в городе Ричмонд (штат Вирджиния) нет льгот по оплате газа и воды, но горожане могут получать скидки за большие объемы потребления ресурсов.

В Коламбусе (штат Огайо), в отличие от Ричмонда, при увеличении объемов потребления в том числе увеличивается и стоимость ресурсов. Например, если месячное потребление электричества не превышает 700 кВт ч, то каждый киловатт-час стоит 7 центов, а если превышает, то 8,7 центов. При этом в Коламбусе граждане старше 60 лет и малоимущие могут получить скидку до 20 % при оплате счетов за воду.

В Брюсселе (Бельгия) тарифы на водоснабжение разбиты на четыре группы по объему потребления, при этом, чем больше потребляется воды, тем она дороже. Льготы предоставляются только многодетным семьям. Такая тарифная политика призвана снизить объемы потребления в регионе, который более чем на 90 % зависит от поставок водных ресурсов из соседней Валлонии.

Наиболее близкие по социально-экономическому развитию к Российской Федерации страны Центральной и Восточной Европы используют механизмы адресной социальной помощи на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Так, например, в Риге (Латвия) городской бюджет обеспечивает платежи по счетам за коммунальные услуги на уровне, который гарантирует, что душевой доход каждой из обратившейся за поддержкой семьи после оплаты ими оставшейся части счета за жилье (rentы) и коммунальных услуг не окажется меньше определенной величины. При этом домохозяйства, имеющие жилую площадь больше нормы, определенной правилами предоставления адресной социальной поддержки на одного члена семьи, к пособию не допускаются. Большинство других латвийских муниципалитетов применяют систему социальной поддержки, подобную г. Риге.

В Болгарии правительство использует программу гарантированного минимального дохода (Guaranteed Minimum Income- GMI). Эта программа включает в качестве составляющей энергетическую субсидию, предоставляемую ежемесячно в течение отопительного сезона имеющим право на ее получение семьям. Для получения субсидии домохозяйства должны

удовлетворять ряду критериев по активам и занятости, а также их доход за предыдущий месяц должен быть ниже гарантированного минимального дохода. Гарантированный минимальный доход периодически пересматривается и устанавливается правительством. Дифференциация дохода проводится на основе коэффициентов, применяемым к различным по размеру и типам семьям.

Ряд стран Центральной и Восточной Европы применяют нецелевые варианты предоставления денежных пособий (нецелевых денежных трансфертов) бедным и беднейшим слоям населения в двух основных формах:

1. Денежные пособия, предоставляемые только на основе статуса бедного, который определяется различными способами.
2. Денежные пособия, обеспечиваемые на основе категориальности в сочетании с наличием статуса бедного.

Эксперты Всемирного Банка указывают, что второй подход, базирующийся на нецелевых механизмах неэффективен в современных условиях. При этом нецелевые механизмы денежных трансфертов признаны наиболее неоптимальными, поскольку дают полную свободу получателям льгот и дотаций в вопросе о направлении расходования полученных денежных средств.

Анализ зарубежных источников показывает, что в наиболее экономически развитых странах государственное и честное финансирование льгот и субсидий для малоимущих граждан минимально. При этом гибкая политика ценообразования в сфере ЖКХ, достаточно высокий уровень жизни, конкурентный рынок жилищно-коммунальных услуг дают возможность практически всем категориям граждан получать набор жилищно-коммунальных услуг по оптимальным или приемлемым ценам для той или иной категории потребителей.

Английский опыт, где на реформу ЖКХ ушло 15 лет, весьма показателен и полезен для России. В 1997 году при лейбористах был введен запрет на отключение услуг водоснабжения для бытовых потребителей, но одновременно было принято балансирующее решение о включении недоплаченных потребителями сумм в действующий тариф. Качество коммунальных услуг в Великобритании определяется множеством измеряемых параметров. В частности, зафиксировано время дозвона до диспетчерской службы – 30 секунд – и время исполнения заявки по устранению неполадок. В Англии также перевели и объединили сотни муниципальных водоканалов сначала в собственность десяти региональных государственных компаний и затем их приватизировали. Перед приватизацией государство списало все долги коммунальных предприятий, взяло на себя расходы на приведение имущества в работоспособное состояние, провело его паспортизацию и постановку на баланс.

В отличие от Англии в большинстве европейских стран коммунальная инфраструктура не передана в частную собственность, а, оставаясь муниципальной, эксплуатируется частными операторами на условиях договора концессии.

В Швеции жилищная политика строится по принципу социального договора. Государство является активным игроком на рынке жилья и защищает интересы рядовых граждан. На оплату услуг ЖКХ уходит не менее 30-50 % зарплаты каждого шведа. Государство оказывает помощь только многодетным семьям, инвалидам и людям, долгое время не имеющим работы. Они могут получать адресную помощь – пособие на жилье, которое выплачивается из местного бюджета. Для борьбы с неплательщиками сформирован специальный институт – «крунефогт»,

Шведский ЖКХ имеет еще целый ряд жестких особенностей. Например, здесь за свою квартиру необходимо платить ежемесячный «монатсавгифт», который включает не только содержание жилого фонда, но и государственный налог на владельца собственного жилья. В арендуемой квартире к «монатсавгифту» добавляется еще и арендная плата. Многие жители Швеции предпочитают не покупать, а снимать жилье у государства.

В Швеции, как и в Венгрии, все социальное жилье находится в муниципальной собственности, в то время как в Нидерландах почти все принадлежит товариществам собственников жилья. В Англии распределение почти 50/50. В целом в Европе наблюдается общая тенденция к снижению участия муниципальных органов и увеличению разнообразия поставщиков социального жилья, в частности в рамках государственно-частного партнерства и усилий по привлечению частного сектора. Такие программы существуют в частности в Германии, США и Австралии.

В результате доля социального жилья сильно варьируется по странам.

В Греции социального жилья нет совсем, в Испании составляет 1 % от всего жилищного фонда.

В странах с высоким уровнем социального жилья она составляет от 40 до 80 % от всего арендуемого жилищного фонда, где остальное приходится на рынок аренды. Например, во Франции социальное жилье составляло в 2009 г. 17 % жилищного фонда, 55 % было построено до 1976 г. Около 62 % социального жилья сосредоточено в городах с количеством жителей более 100000. В городах с населением более 3500 человек 20 % муниципального жилищного фонда должно быть социальным.

Анализ позволил выделить четыре метода определения социальной арендной платы:

- определение платы на основе издержек содержания жилья;
- по формуле, учитывающей размер, качество и местоположение жилья;

- как процент от дохода арендатора;
- на основе рыночных ставок со скидкой для обеспечения доступности жилья.

Первый способ превалирует в европейских странах. Например, во Франции арендная плата социального жилья определяется по формуле, учитывающей первоначальные затраты строительства и средства финансирования, при этом аренда социального жилья на 30-40 % ниже, чем в частном секторе. Большинство арендаторов получают жилищные субсидии. Эти субсидии в среднем покрывают 60 % арендной платы для 10 % беднейших домохозяйств.

Во Франции отношения в жилищно-коммунальной сфере давно и строго регламентированы законами и другими правовыми актами, что является залогом четкого функционирования отрасли. Непосредственно этими вопросами занимается Министерство оснащения территорий, жилищного строительства и транспорта, которое отвечает за выработку общих принципов. Ключевые позиции в конкретной повседневной работе занимают местные органы власти и ассоциации арендодателей и арендаторов.

Большая часть жилищного фонда страны (примерно 85 %) приходится на частную собственность, остальное – это социальное жилье. «жилищно-коммунальный» бюджет разделен на две части: техническую (эксплуатационную) и инвестиционную (строительство, развитие инфраструктуры ЖКХ). Согласно существующему законодательству социальное жилье предоставляется в виде аренды отдельным категориям граждан на льготных условиях: молодым семьям, родителям-одиночкам и холостякам, а также инвалидам и престарелым. При этом 45 % квартиросъемщиков получают жилищные пособия, многие также пользуются льготами при оплате жилищно-коммунальных услуг. Семьям с низкими доходами выдаются субсидии на оплату арендуемой жилплощади, которые получают 37 % квартиросъемщиков частного сектора.

Во Франции была создана профсоюзная конфедерация, которая оказывает широкую юридическую помощь съемщикам социального жилья, отстаивает их права и помогает решить многие конфликтные вопросы на местном уровне. Бюджет конфедерации, имеющей 450 отделений в стране, строится на основе членских взносов, предоставления услуг, издательской деятельности и грантах правительства и региональных властей.

Современная Аргентина представляет собой едва ли не самый последний пример реформы жилищно-коммунального хозяйства. За последние пятнадцать лет в этой стране были приватизированы все структуры, которые занимались обеспечением населения электричеством, газом, водой и телефонной связью. При этом отметим существование консорциумов владельцев жилплощади в многоквартирных домах, члены которых сами

избирают администрацию. Стоимость услуг равными частями распределяют по числу квартир. Поэтому каждый месяц счет за содержание здания приходит разный.

Опыт Буэнос-Айреса (Аргентина) является хорошим примером конкурентного давления на естественного монополиста, где конкурс за концессию привел к снижению тарифа на водоснабжение более чем на 25 %, а опыт Абиджана (Берег Слоновой Кости), где лишь угроза проведения конкурса по истечении срока концессионного соглашения заставила концессионера согласиться на двадцати процентное снижение тарифа для малых объемов потребления воды и на двадцати пяти процентное снижение тарифа для больших объемов.

В западных странах чаще встречаются схемы организации работ, когда управляющая компания не имеет штатного персонала и оборудования для содержания и ремонта многоквартирных домов, а нанимает подрядчиков или же только подбирает для товарищества собственников жилья соответствующих специалистов или подрядчиков. Последняя схема популярна в США и Канаде.

Опыт разных стран показывает, что стоимость услуг управляющей организации может составлять 6-8 % в структуре затрат на содержание дома, в то время как доля управленческих расходов в товариществе, в котором управление осуществляется правлением, может достигать 18-20 %.

В некоторых государствах Восточной Европы и Прибалтики (Словакия, Эстония, Латвия) собственники помещений в многоквартирном доме имеют право не создавать товарищество – юридическое лицо, а заключить на одинаковых для всех собственников в доме условиях общий договор с управляющим (управляющей компанией). В таком случае органом, ответственным за принятие решений, является общее собрание собственников, а управляющий готовит свои предложения для рассмотрения и утверждения общим собранием. В то же время практика работы управляющих в этих странах показывает, что для них предпочтительнее иметь в качестве партнера юридическое лицо – товарищество собственников и взаимодействовать с его правлением, а не заключать договор со всеми собственниками. Часто управляющие сами предлагают собственникам помещений в многоквартирных домах создать товарищество, а иногда даже выдвигают это в качестве условия заключения договора, разъясняют преимущества самоорганизации, содействуют в организации и регистрации товарищества.

Анализ зарубежного опыта функционирования ЖКК позволил выделить несколько основных тенденций:

- децентрализация системы управления объектами коммунальной инфраструктуры с передачей полномочий на уровень местных органов власти;

- приватизация компаний, действующих в сфере водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и электроэнергетики;
- структурная реформа ЖКХ в части разделения видов деятельности (генерация, передача и распределение) компаний, действующих на рассматриваемом рынке, с целью развития конкуренции в потенциально конкурентных секторах;
- совершенствование системы тарифного регулирования, основной целью которого является создание оптимальных условий модернизации инфраструктуры ЖКХ при соблюдении баланса интересов производителей и потребителей.

Таким образом, развитие регионального жилищно-коммунального комплекса определяется следующими особенностями:

1. В процессе реформирования экономики регионов сформировался «запаздывающий» тип развития жилищно-коммунального комплекса, характерный для социально-обслуживающих секторов региональной экономики.

2. До настоящего времени в сфере региональных ЖКХ существует проблема согласования темпов реформы и масштаба реформенных преобразований с социально-экономическим развитием региона, что с позиции интересов общества имеет различные оценки.

3. Существующий дисбаланс между направленностью реформы региональных ЖКХ и необходимостью преодоления кризиса накопленных проблем, связанных с высоким физическим износом основных фондов, наличием регионально-внутриотраслевых диспропорций, низким качеством предоставляемых услуг, дефицитом финансирования в регионах.

4. Требуется нацеленность в процессе реформы не только на осуществление структурных преобразований в организации, управлении и создании механизмов и условий для поддержания потенциала ЖКХ, но и обеспечение его развития на новой технической и технологической основе с учетом потенциала развития регионов.

В сфере ЖКХ действует комплекс баланса действующей системы государственного регулирования тарифной политики, рыночных механизмов функционирования технологических монополий и региональных особенностей развития территорий.

3. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И КЛЮЧЕВЫЕ ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

3.1. Цели, задачи и ключевые функции управляющей компании

Выделяют следующие основные цели управляющей компании по отношению к жилым домам:

1. Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.
2. Благоприятные и безопасные условия проживания граждан.
3. Качественные жилищные и коммунальные услуги в объеме, соответствующем заявленным потребностям, нормативам потребления.
4. Формирование стоимости жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) для собственников помещений и поиск путей ее снижения.

Перед любой управляющей компанией стоит 10 первостепенных задач:

1. Поддержание надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме.
2. Обеспечение соответствия состояния жилого дома санитарно-гигиеническим, экологическим, архитектурно-градостроительным, противопожарным требованиям.
3. Улучшение условий проживания граждан.
4. Обеспечение безопасности проживания в жилом доме.
5. Выбор поставщиков и подрядчиков.
6. Организация и осуществление контроля исполнения договоров.
7. Координация взаимодействия всех участников процесса предоставления ЖКУ.
8. Эффективное управление финансами многоквартирного дома.
9. Внедрение энергосберегающих технологий.
10. Эффективное использование общего имущества.

Положение УК в бизнес-среде формируется, прежде всего, исходя из проблем, конфликтов интересов, в том числе из противоречий между требованиями потребителя и требованиями УК. Важнейший этап определения цели – оценка возможностей развития УК. Он распадается на три блока: оценка, что компания может в силу своих, возможностей (наличие технологического потенциала, кадры, финансы, сырьевая база и т.д.), оценка, что позволено УК по закону, требующая анализа нормативной базы, наконец, оценка возможностей УК с точки зрения экологических и этических критериев. Если цель поставлена так, что позволяет избавиться УК от сегодняшних проблем, обеспечена наличным потенциалом, ресурсами и условиями, не встречает претензий со стороны закона, этики и

экологии, то есть все основания рассчитывать, что такая цель достижима [18].

Функции управляющей компании определяются исходя из целей, задач и вариантов деятельности управляющей компании. Сопоставление целей и функций приведено в табл.7 [18].

Т а б л и ц а 7

Функции управляющей компании в прямой зависимости от целей

Цели управляющей компании	Функции управляющей компании
1	2
1. Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме	1. Анализ состояния жилого дома (анализ первоначального состояния, на отчетную дату). 2. Планирование и организация работ по содержанию и ремонту общего имущества дома (План мероприятий в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда № 170, по улучшению его технического состояния). 3. Организация системы технического контроля состояния дома. 4. Ведение технической документации по дому (на строения, инженерные сооружения, объекты благоустройства). 5. Планирование и организация выполнения мероприятий по соблюдению прочих требований законодательства.
2. Благоприятные и безопасные условия проживания граждан	6. Планирование и организация выполнения мероприятий по повышению благоустройства жилого дома. 7. Планирование и организация выполнения мероприятий по повышению комфортности проживания. 8. Организация мероприятий по защите мест общего пользования от проникновения посторонних лиц (установка домофонов, запирающие чердаков, подвалов, установка системы видеонаблюдения и т.п.).
3. Качественные жилищные и коммунальные услуги в объеме, соответствующем заявленным потребностям	9. Организация конкурсов и иные способы выбора поставщиков. 10. Заключение договоров: с собственниками помещений; с поставщиками и подрядчиками ЖКУ. 11. Контроль объемов и качества ЖКУ. 12. Организация сбора платежей. 13. Ведение лицевых счетов. 14. Своевременное перечисление средств поставщикам и подрядчикам. 15. Подготовка и предоставление собственникам помещений отчета о выполнении всех работ и мероприятий по дому, прочее информирование собственников помещений. 16. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания. 17. Информирование собственников помещений по всем вопросам деятельности УК.

1	2
4. Формирование стоимости ЖКУ для собственников помещений и поиск путей ее снижения	18. Формирование предложения о размере платы за ЖУ, включая услуги за управление. 19. Привлечение инвестиций для выполнения всех перечисленных работ и мероприятий. 20. Оптимизация деятельности УК. 21. Планирование и организация выполнения энергосберегающих мероприятий. 22. Планирование и организация выполнения мероприятий по использованию общего имущества (заключение договоров аренды, организация ремонта/отделки общих помещений с целью коммерческого/общественного использования и т.п.).

3.2. Варианты организации деятельности управляющей компании ЖКХ

3.2.1. Деятельность управляющей компании по взаимодействию с потребителями ЖКУ (собственниками помещений жилого многоквартирного дома)

В соответствии с закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», который вступил в силу 1 января 2006 г. (ред. от 30.12.2012), в жилищном секторе потребителями товаров и услуг указанных организаций в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются, в частности, в многоквартирных домах – товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, а также управляющие организации. Именно они приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, проживающим в каждом конкретном многоквартирном доме, или непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме. То есть если вы являетесь собственником жилого помещения в многоквартирном доме, где по решению большинства собственников, к которому вы не относитесь, управление осуществляет товарищество, кооператив или управляющая компания, вы не можете заключить договоры напрямую, минуя их. Договоры на коммунальное обслуживание будут заключаться в этом случае непосредственно с указанными юридическими лицами, а уже они могут их заключать с собственниками квартир [11].

По ЖК РФ управляющая организация, товарищество собственников жилья, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют

расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества дома на текущий год определяется годовым Планом управления домом, который составляется в соответствии действующими нормативными документами (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (с изменениями от 26 марта 2014 г.), Правила и нормы технического содержания жилищного фонда, Правила благоустройства и т.п.) и имеющимся финансированием. [10]

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает как у собственников жилых помещений с момента возникновения права собственности на них, так и у нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда с момента заключения ими договоров найма.

Собственники помещений оплачивают:

1. Расходы по содержанию и ремонту помещений, включающие в себя расходы:

- на управление многоквартирным домом;
- на содержание общего имущества дома;
- на текущий ремонт имущества дома;
- на капитальный ремонт имущества дома.

2. Коммунальные услуги.

Наниматели жилых помещений не несут расходов по капитальному ремонту (их несет собственник), но в состав их платежей включается плата за найм.

Жилищные услуги, оказываемые УК, включают в себя:

• услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч.:

1. по предоставлению жилого помещения в найм;
2. по управлению многоквартирным домом;
3. по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе:
 - по содержанию лифтового хозяйства,
 - по вывозу бытовых отходов;

- по ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- 1) текущему ремонту;
- 2) капитальному ремонту.

Коммунальные услуги включают себя:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление.

В деятельность управляющей компании входит предоставление жилищно-коммунальных услуг потребителям (собственникам помещений и нанимателям). Для обеспечения жилищными услугами (содержание и ремонт общего имущества дома) управляющая компания привлекает специализированные подрядные организации. Выбор таких организаций может осуществляться двумя способами:

1. Привлечение организаций существующих на рынке жилищных услуг (использование деловых связей, рассылка предложений по заключению договоров и т.п.) без проведения конкурса.

2. Организация и проведение конкурса по выбору предприятий (организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Выбор осуществляется на усмотрение управляющей компании исходя из ценовых предложений поставщика жилищных услуг, его сложившегося имиджа, опыта выполнения аналогичных работ/услуг, кадровых ресурсов, состояния материально-технической базы и т.п. Сбор необходимой информации о потенциальных поставщиках жилищных услуг может осуществляться путем телефонных обзвонів, с использованием деловых связей, проведением мониторинга. Выбор того или иного поставщика должен осуществляться в соответствии с требуемым перечнем работ и услуг в доме (как правило, перечень работ/услуг формируется до заключения договора управления и позже включается в него).

Выбор поставщиков жилищных услуг осуществляется на конкурсной основе. По усмотрению управляющей компании конкурс может быть открытым и закрытым. При закрытом конкурсе выбор поставщиков жилищных услуг осуществляется путем адресной рассылки приглашений к участию в конкурсе и конкурсной документации. Недостатком этой формы конкурса является ограниченный круг участников конкурса, что уменьшает возможность выбора. Наиболее эффективным является проведение открытого конкурса, который основан на привлечении большего числа участников и дает большую возможность для выбора.

И в том и другом случае выбор подрядных организаций будет осуществляться конкурсной комиссией по критериям оценки, изложенным в конкурсной документации. Конкурсная документация утверждается конкурсной комиссией сформированной из сотрудников управляющей компании. Рекомендуется в состав конкурсной комиссии включать от каждого дома одного – двух собственников помещений. Порядок проведения конкурсов и деятельность конкурсной комиссии регулируется Положением о порядке конкурсного отбора организаций различных организационно-правовых форм собственности на право выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, которое разрабатывается и утверждается управляющей компанией. В обязанности конкурсной комиссии входит утверждение конкурсной документации и оценка заявок участников конкурса.

Выбор поставщиков коммунальных услуг осуществляется с учетом принадлежности подведенных к дому инженерных сетей. Как правило договоры на поставку коммунальных ресурсов заключаются с теми ресурсоснабжающими организациями, чьи сети (тепловые, водопроводные, электрические, газопровод) изначально подведены к дому. В случае отказа управляющей компании от обслуживания таким поставщиком, она может выбрать (по конкурсу или без конкурса) другого поставщика. Однако, такой вариант предусматривает подведение к дому инженерных сетей другого поставщика, для чего потребуется много затрат и времени.

3.2.2. Порядок участия управляющей компании в общих собраниях собственников помещений

Выбор управляющей компании осуществляется через общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

К основным критериям выбора управляющей организации можно отнести опыт работы в данной сфере; количество обслуживаемых домов; количество и квалификацию персонала; наличие специализированной техники. Рекомендуется также уделить внимание тому спектру услуг, которые оказывает управляющая организация.

В общем собрании собственников помещений при первоначальном выборе или перевыборе управляющей компании, могут принимать участие ее представители для того, чтобы огласить свои предложения по организации управления многоквартирным домом.

Представители УК на общем собрании сообщают собственникам, где и когда они могут познакомиться с:

- их отчетом за прошедший год;
- предложениями по плану работ и ремонтов на год и на перспективу (если такой план подготовлен);
- проектом сметы расходов и доходов на год.

Инициаторы собрания сообщают, где можно ознакомиться с информацией домового комитета или совета дома по оценке деятельности данной управляющей организации и др.

Управляющая организация также может предоставить место в своем офисе для знакомства с подготовленными документами и своих специалистов для проведения встреч, бесед, консультаций с целью разъяснения собственникам содержания предложенных для ознакомления документов. Такое общение даст возможность собственникам сформулировать конкретные вопросы к управляющей организации, объективно оценить ее предложения, подготовиться к конструктивному обсуждению деятельности управляющей организации. С другой стороны, управляющей организации это даст возможность заранее сориентироваться, какие из ее предложений будут поддержаны, а при обсуждении каких вопросов могут возникнуть сложности и поэтому необходимо подготовить продуманные аргументы и обоснования. Максимальный учет мнений и пожеланий собственников поможет управляющей организации, при необходимости, скорректировать проекты планов и смет, которые будут утверждаться на годовом общем собрании.

3.2.3. Взаимодействие управляющей компании с собственниками помещений в многоквартирном жилом доме

В последнее время среди жильцов многоквартирных домов стало популярным осуществление ухода за домом, обращаясь к услугам управляющих компаний ЖКХ.

Жильцам дома предоставляется возможность выбора управляющей компании. Такой выбор производится на общем собрании жильцов, каждый из которых имеет право голоса в решаемом вопросе.

Определившись с выбором, жильцы дома заключают договор с управляющей компанией, и с этого момента все тяготы по его обслуживанию (ремонт, эксплуатация инженерных сетей, уход за придомовой территорией) ложатся на плечи компании. Все работы будут исполнять профессионалы, которые хорошо знают свое дело. Главное чтобы все работы проводили своевременно, а деньги, которые им платят, не тратились зря. Чтобы проверить, все ли компания делает честно, жильцы должны знать ее основные обязанности.

Основным преимуществом управляющих компаний, обслуживающих сектор ЖКХ является их высокотехническая оснащенность. Все работы выполняются с использованием современной техники, даже вестибюли и подъезды убираются при помощи специального промышленного передвижного пылесоса. Коэффициент полезного действия таких приборов значительно выше, чем использование человеческого труда, поэтому размер

платы за все услуги управляющей компании не большой, среднестатистический человек в силах его оплатить.

Денежные средства на проведение текущего и капитального ремонтов, обязательно должны входить в сумму квартирной платы, а ремонты проводится в указанные сроки.

В процессе подготовки к отопительному сезону управляющая компания должна провести мытье и опрессовку системы отопления, проверку целостности остекления, плотность закрывания входных дверей. И самое важное, чтобы в отопительный период не оказаться без отопления, жилой дом должен принять к эксплуатации в зимних условиях инспектор тепло-снабжающей организации. Жильцы дома имеют полное право перед началом отопительного сезона, потребовать от компании данное разрешение.

После заключения договора, на управляющую компанию ложится обязанность круглосуточно отвечать за снабжение горячей и холодной воды, подачу электричества систему водоотведения. Поэтому подписание договором с ресурсоснабжающими организациями – прямая обязанность компании. Если возникает ситуация, что предоставление какая-то услуги становится невозможным, управляющая компания обязана информировать об этом жильцов дома не позднее, чем за сутки. Если возникновение такого рода неудобств, связано с проведение ремонта, объявление должно появиться на входных дверях за 10 дней до начала работ.

В случае предоставления услуг низкого качества жильцы вправе требовать уменьшения суммы квартплаты и отчета по произведенным компанией тратам.

Управляющая компания должна организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы, которая будет принимать заявки от жителей дома на срочный выезд в результате поломки одной из систем снабжения дома.

Соответственно договору, который заключен с управляющей компанией, в ее обязанности входит содержание дома соответственно с санитарными требованиями. Она должна следить за порядком в подъездах и организовывать их регулярную уборку.

Если управляющая компания не имеет нужного оборудования или специалистов, для проведения всего спектра работ, она может воспользоваться услугами сторонних организаций, путем заключения с ними договора. В этом случае уборкой подъездов будет заниматься клининговая компания, охрану будет обеспечивать частное предприятие, а обслуживать ТВ-антенну – работники кабельного телевидения.

На всех общедомовых собраниях должен присутствовать представитель управляющей компании, чтобы осведомлять жильцов с планами работы в будущем и выслушивать их пожелания. Каждый год компания обязана отчитываться перед жильцами, составляя отчет своей деятельности.

Также в отчете по желанию жильцов компания должна представить показания внутридомовых счетчиков.

Двор и парковка возле дома должны быть чистыми, на них не должно быть мусора – для этого есть мусорные баки. Относительно вывоза мусора управляющая компания обязана заключить договор со специализированными автотранспортными предприятиями, которые производят вывоз мусора.

Управляющая компания несет прямую ответственность за нарушение порядка и качества осуществляемых услуг. Также она обязана отвечать за вред, причиненный имуществу или жизни, здоровью жильцов дома, если он нанесен в связи с несвоевременным устранением нарушений.

Обслуживание многоквартирного дома – очень тяжелая и ответственная работа, в связи с этим следует доверять ее профессионалам – управляющим компаниям, большинство из которых добросовестно выполняют условия договора и при этом избавляют жильцов от излишних хлопот.

Взаимоотношения управляющей компании

с собственниками помещений на основе договора управления домом

В настоящее время существует неопределенность относительно правовой природы договора управления (такого договора нет в ГК РФ): относится ли он к типу договоров оказания услуг (выполнения работ), или посредническим договорам, или содержит в себе элементы различных договоров. В связи с этим возникает вопрос – действует ли УК за счет собственников помещений или приобретает для них ресурсы и заказывает работы за свой счет с риском неплатежей собственников.

В связи с этим, УК может осуществлять свою деятельность по управлению многоквартирным домом по следующим вариантам:

На основании договора управления, по которому она приобретает и заказывает от своего имени и за свой счет жилищные и коммунальные услуги в целях управления многоквартирным домом.

На основании договора управления, по которому она приобретает жилищные услуги от своего имени и за свой счет, а при предоставлении коммунальных услуг выступает посредником собственников помещений (дополнительно заключаются с собственниками помещений договоры комиссии или агентирования).

С точки зрения законодательства первый вариант из описанных выше возможных взаимоотношений наиболее правильный. В этом случае УК заключает с поставщиками и подрядчиками все необходимые договоры для исполнения своих обязательств по управлению домом от своего имени и за свой счет. При выполнении работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений с привлечением различных организаций (не своими силами) УК использует договоры подряда. А при

предоставлении коммунальных услуг УК заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов, являясь при этом потребителем ресурсов. Последующая передача услуг собственникам осуществляется по договору управления.

Счета за все работы и ресурсы подрядчики и поставщики будут предъявлять управляющей компании. А УК будет формировать счета-квитанции от своего имени собственникам помещений.

Источниками дохода управляющей компании являются:

- платежи граждан за ЖКУ, в т.ч. за управленческие услуги;
- комиссионное вознаграждение за организацию эффективного использования общего имущества (в случае сдачи в аренду общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора комиссии с ними);
- экономия по результатам деятельности УК по содержанию и ремонту общего имущества дома (ст. 710 ГК);
- пени, штрафы собственников и нанимателей помещений за несвоевременную оплату, неоплату ЖКУ.

Направления расходования средств:

- содержание УК;
- оплата ЖКУ, оказанных дому.

Взаимоотношения управляющей компании с собственниками помещений на основе договора управления и договора комиссии (агентского договора по типу комиссии)

В некоторых случаях для минимизации рисков управляющей организации (неплатежи собственников, неправильная тарифная политика в отношении управляющей организации) применяют посредническую схему договорных отношений. Между собственниками помещений многоквартирного дома и УК заключается два договора: договор управления и договор комиссии (агентский договор по типу комиссии).

На основе договора управления управляющая компания с привлечением сторонних организаций выполняет работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также выполняет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Также в договоре управления указывается, что управляющая компания осуществляет посредническую деятельность по предоставлению коммунальных услуг (по договору комиссии).

Договор комиссии заключается управляющей компанией с каждым собственником помещения. В соответствии с ним УК обязуется заключить договор купли-продажи коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но за счет собственников помещений.

Собственники помещений должны обеспечить УК средствами для своевременного выполнения обязательств перед поставщиками.

Таким образом, УК заключает с поставщиками и подрядчиками договоры для исполнения своих обязательств по управлению домом:

- по жилищным услугам от своего имени и за свой счет. При выполнении работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений с привлечением различных организаций (не своими силами) УК использует договоры подряда;

- по коммунальным услугам от своего имени, но за счет собственников помещений УК заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры купли-продажи коммунальных ресурсов, являясь при этом потребителем. Передача ресурсов собственникам осуществляется по договору управления и договору комиссии.

При несвоевременной оплате гражданами коммунальных услуг складывается нехарактерная для договора комиссии ситуация: УК исполняет обязательства по оплате не за счет собственников, как предполагалось условиями договора, а за счет собственных средств. В этом случае УК в определенной степени «кредитует» собственников помещений. Поскольку происходит отвлечение денежных средств УК, возможно включение в договор комиссии условий договора займа (например, условий о том, что в случае несвоевременного внесения собственником помещения платежа в счет договора комиссии УК передает поставщику собственные денежные средства в счет исполнения обязательств собственника, а последний обязуется вернуть УК внесенные за него денежные средства с учетом процентов в размере ставки банковского процента на день возврата суммы долга).

Счета за все услуги в каждом конкретном доме предъявляются поставщиками управляющей компании, которая в свою очередь начисляет платежи гражданам. Обязательства по оплате ЖКУ у жителей возникают перед УК, а та – обязана оплатить 100 % полученных на дом услуг.

Формирование платы за содержание и ремонт общего имущества будет зависеть от набора услуг, согласованных общим собранием собственников помещений. Проведение энергосберегающих мероприятий, а также всех мероприятий по улучшению условий проживания граждан должно быть также утверждено на общем собрании.

Положительным моментом применения данной схемы взаимоотношений является то, что УК действует за счет средств собственников помещений, следовательно, она не обязана авансировать их (если это специально не предусмотрено договором комиссии, то это противоречит посреднической природе договора – УК выполняет обязательства именно за счет собственников помещений).

Основной недостаток – обязанной по договору поставки ресурсов становится именно УК, что ставит ее перед определенным риском того, что ресурсоснабжающая организация может обратиться в суд с требованием о взыскании с нее возникшей задолженности. Поэтому при заключении договоров купли-продажи коммунальных ресурсов следует добиваться указания на то, что УК исполняет свои обязательства по оплате за поставленные ресурсы за счет средств, собранных с собственников помещения жилого дома.

Реализация данной схемы будет наиболее предпочтительной при установке общедомового прибора учёта тепловой энергии, в данном случае будет реализована необходимость представительства собственников всего дома при выставлении единого счёта за потребленную энергию на весь дом по показаниям прибора учёта.

По договору комиссии (агентскому договору по типу комиссии) собственники перечисляют УК следующие платежи:

- Средства для оплаты за поставленные коммунальные услуги.
- Комиссионное вознаграждение управляющей компании за заключение от своего имени и за счет собственников помещений договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также участие в расчетах с ними (включается в плату за услуги по управлению на основе договора управления).

Начисление и сбор платы за предоставленные коммунальные услуги осуществляет управляющая компания.

Контроль качества коммунальных услуг осуществляет управляющая компания. Заявки и жалобы по качеству предоставляемых услуг поступают в управляющую компанию.

В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества управляющая компания обязана составить акты недопоставки и осуществить перерасчет платежей граждан.

При реализации такого варианта еще одним моментом является то, что по договору комиссии на коммунальные услуги собственники помещений поручают управляющей компании принять наличные денежные средства в оплату коммунальных ресурсов, предоставленных ресурсоснабжающими предприятиями. Т.е. в данном случае управляющая компания формально не будет являться исполнителем коммунальных услуг. Исходя из этого, с учетом положений ФЗ РФ от 27.07.2006 №140-ФЗ, прием управляющей компанией наличных денежных средств от собственников помещений в оплату коммунальных ресурсов, предоставленных ресурсоснабжающими предприятиями (исполнителями), должен осуществляться путем заключения агентского договора (по типу комиссии) с кредитной организацией (банком). В данном случае управляющая организация по договору с

кредитной организацией (банком) осуществляет сбор платежей населения за коммунальные ресурсы в целях осуществления банком операций по переводу денежных средств от населения без открытия банковских счетов на банковский счет ресурсоснабжающей организации (по договору возмездного оказания услуг между банком и ресурсоснабжающей организацией). Основаниями для сбора управляющей организацией денежных средств с собственников помещений являются договоры комиссии, заключенные УК с собственниками, и договоры купли-продажи коммунальных ресурсов с элементами комиссии (агентирования), заключенные УК с поставщиками.

Преимущества и недостатки вариантов взаимоотношений управляющей компании с собственниками помещений по предоставлению коммунальных услуг

На сегодняшний день существует три способа управления многоквартирным домом. В соответствии со ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме должны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, или иной специализированной организацией;
- управление управляющей компанией.

ТСЖ и управляющая компания значительно разнятся между собой. ТСЖ – это некоммерческая организация, целью, которой является объединение самих собственников для управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества. Кадровыми ресурсами чаще всего выступают сами жители многоквартирного дома. Недостатки ТСЖ заключаются в отсутствии необходимых знаний и умений, в ограниченности материальных ресурсов, а также в том, что аккумуляция средств происходит лишь за счет средств, собираемых в доме. Контроль проводится ежегодно в виде ревизионной проверки, по итогам которой, представляется отчет, лицами, выбранными на общем собрании.

Управляющая компания – это коммерческая организация, ее цель – извлечение прибыли от профессионального управления. Управляющая организация имеет более широкие возможности: привлекать высокопрофессиональных специалистов, аккумуляция значительных средств от нескольких домов и иметь собственные производственно-ремонтные базы.

Немаловажным отличием управляющей компании от ТСЖ является заключение письменного договора о предоставлении коммунальных услуг с каждым собственником жилья, что во втором случае зачастую и вовсе отсутствует. Компания представляет обязательный ежегодный отчет собственникам многоквартирного дома о выполнении договора управления.

Проблемы, связанные с деятельностью управляющих компаний:

1. Выбор или смена способа управления (т.е. управление управляющей компанией или переход жилых домов из управления одной управляющей организации к другой).

2. Начисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги и распределение данных денежных средств управляющими компаниями.

3. Проведение текущего и капитального ремонта в жилых домах управляющими компаниями при содействии органов местного самоуправления.

4. Цели создания ассоциаций и гильдий управляющих компаний, их польза для собственников, самих управляющих компаний и органов власти.

5. Методы воздействия на действия управляющих компаний, соблюдая ст. 1 ГК РФ.

Жилой фонд любого российского города регулируется ЖК РФ, его 161 ст. обязывает собственников жилья выбирать один из имеющихся вариантов управления, в том числе и управление жилым домом управляющей компанией.

Из-за часто возникающих разногласий между собственниками помещений, данная статья предусматривает, проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации органами местного самоуправления.

После того как жильцы дома избрали какую-либо управляющую организацию, заключается письменный договор, в котором стороны закрепляют перечень услуг и работ, осуществляемых данной компанией, их стоимость, права и обязанности сторон.

На основе договора законодатель предлагает субъектам жилищных правоотношений урегулировать многочисленные вопросы, возникающие при управлении многоквартирным домом и при непосредственном оказании жилищно-коммунальных услуг управляющей компанией.

В тоже время, законодатель абсолютно не учитывает то, что происходит на самом деле. Собственники не готовы обсуждать договорные отношения по управлению их совместным имуществом, они не умеют этого делать, а во многих случаях и вовсе не хотят этого делать, отдавая предпочтение старому принципу пользования оказываемыми жилищно-коммунальными услугами. Но при этом активно выражают свое недовольство по поводу предлагаемой системы управления.

Данная проблема одновременно правового и социально-общественного характера. Для ее устранения необходимо: большое количество времени, чтобы проинформировать и просветить население в данном вопросе; создание юридических консультационных пунктов; публикации и рубрики в средствах массовой информации, освещающие положительные результаты, достигнутые с помощью управления жилыми домами управляющими компаниями.

Во внимание нужно взять и солидный возраст города, что говорит о большом количестве ветхого жилья. Поэтому содержать аварийный жилой фонд самостоятельно, за свой счет, жильцам сложно, а в условиях рыночных условий и вовсе несправедливо. Если ветхие инженерно-технические коммуникации оставить без капитального ремонта, то это приведет к некачественному оказанию одним субъектам жилищно-коммунальных услуг, и также не позволит другим потреблять услуги надлежащего качества.

После реформы в выгодном положении оказались собственники из новых многоквартирных домов. Дома не требуют, и не будут нуждаться в значительных капитальных вложениях в ближайшее время. Но ЖК РФ эту разницу не учитывает, и в качестве правовой гарантии создания условий для управления многоквартирными домами устанавливает для органов местного самоуправления обязанность обеспечить равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм (ст. 165 ЖК РФ). В конкретной ситуации подобное равенство не способно обеспечить равноценное оказание жилищно-коммунальных услуг в доме, построенном несколько десятков лет назад, и вновь возведенном доме.

ЖК РФ устанавливает плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п. 1 ст. 156, а размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема их потребления, который определяется по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утвержденных органами государственной власти субъектов Федерации в порядке, установленном Правительством РФ (ст. 157 ЖК РФ).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21 февраля 2013 г. №146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013–2015 годы» региональные стандарты взносов на предоставление жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и капитальный ремонт (КР) на 1 квадратный метр общей площади жилья в месяц в рублях, составили [14].

Т а б л и ц а 8

Стоимость жилищно-коммунальных услуг и капитального ремонта на 1 кв.м

Регион	2013 год		2014 год		2015 год	
	ЖКУ	КР	ЖКУ	КР	ЖКУ	КР
Московская область	127,3	6,8	136,6	7,3	146,5	7,8
Пензенская область	68,4	6,1	73,4	6,6	78,7	7,0
В среднем по России	105,2	6,4	112,9	6,9	121,1	7,4

На основе проведенного исследования было установлено, что управляющие компании заинтересованы в оказании качественных коммунальных услуг, потому как от числа обслуживаемых помещений и количества клиентов, зависит рентабельность их бизнеса. Если качество услуг не будет устраивать собственников, то они вправе выбрать иную организацию. Стоимость услуг должна оговариваться в каждом отдельном случае и может быть выделена отдельной строкой в договоре. Компании внедряют энергосберегающие технологии, так как заинтересованы в получении процентов от экономии. Управляющие компании подходят к эксплуатации каждого дома индивидуально, отталкиваясь от технического состояния здания и социального состава жильцов.

Отрицательной стороной в управлении многоквартирным домом частной компанией, является отсутствие, у некоторых из них, достаточного опыта работы на рынке жилищно-коммунальных услуг. Управлять большими объемами жилья и находить общий язык со всеми собственниками очень сложно, требуется хорошо отлаженная система управления и профессиональные кадры [18].

Порядок взаимодействия управляющей компании с собственниками помещений (и нанимателями) по вопросам качества управления домом и качества предоставляемых ЖКУ

Управляющая компания обязана эффективно управлять домом с соблюдением требований действующего законодательства для достижения следующих целей: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в доме собственников помещений (и нанимателей); надлежащее содержание общего имущества дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме; для достижения критериев эффективности деятельности, установленных собственниками помещений.

Контроль качества услуг по управлению, предоставляемых управляющей компанией, осуществляют собственники помещений (и наниматели) как потребители этих услуг. Оценка эффективности работы управляющей компании осуществляется каждым собственником помещения дома, находящегося в управлении управляющей компании.

Процесс учета некачественного выполнения услуг по управлению осуществляется следующим образом:

1. Собственник помещения (наниматель), обнаруживший недопоставку или некачественное предоставление услуг по управлению, немедленно сообщает об этом в управляющую компанию по контактному телефону или путем направления претензии, жалобы. Управляющая компания обязана своевременно проинформировать собственников помещений о своих координатах и контактных телефонах по приему таких заявок. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте недопоставки,

не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с управляющей компанией.

2. Управляющая компания, получившая заявку или жалобу, проверяет обоснованность и масштабы заявки (жалобы) собственников и нанимателей, которых затронула недопоставка или некачественное выполнение услуг по управлению. Управляющая компания осуществляет подтверждение заявки. Акт недопоставки (некачественного предоставления услуг по управлению) составляется в двух экземплярах, оформляется в течение суток, исчисляемых от даты подачи заявки о недопоставке, и направляется управляющей компании.

Управляющая компания возвращает заявителю (собственнику помещения) акт недопоставки, подписанный или с обоснованным отказом от подписания, в 5-ти дневный срок с момента получения.

Собственник помещения (заявитель), составивший акт недопоставки и получивший отказ от подписания, вправе созвать общее собрание собственников помещений или обратиться в компетентные органы для защиты своих интересов и разрешения спора (суд, комитет по защите прав потребителей, государственная жилищная инспекция и т.п.). Стороны (управляющая компания и собственники помещений) могут указать в договоре управления иные способы разрешения спорных ситуаций.

4. После подписания акта недопоставки управляющая компания принимает меры по ее устранению.

5. Акт о недопоставке является основанием для перерасчета размера платы за услуги по управлению, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

Перерасчет платежей производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты услуг по управлению засчитывается в счет будущих платежей.

При прекращении услуг в связи с возникшими форс-мажорными обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни людей, перерасчет за недопоставку не производится.

В случае если сбор платы за обслуживание дома управляющей компанией систематически уменьшается и составит вследствие неплатежей собственников помещений и нанимателей менее 60 процентов или иного процента указанного в договоре управления, то управляющая компания после предварительного предупреждения собственников помещений (нанимателей) за 1-2 месяца может соответственно уменьшить набор (объем) и качество предоставляемых услуг и выполняемых работ по техническому обслуживанию и содержанию жилого дома, если это прямо предусмотрено в договоре управления.

Предоставление услуг и выполнение работ, включаемых в плату за жилое помещение, в данном случае может осуществляться с отклонением от стандарта качества обслуживания жилого дома.

Стандарт качества включает в себя оптимальный набор работ и услуг, обеспечивающих эксплуатацию дома в полном соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда принятые Госстроем РФ от 27.09.2003 № 170. [15]

Отклонением от данного стандарта будет являться предоставление работ и услуг в объеме, соответствующем среднему уровню платежей собственников помещений, в минимальном объеме, обеспечивающем только безопасность проживания граждан в доме. Обслуживание дома на данном уровне допускается в течение не более шести месяцев. Снижение уровня финансирования жилищных услуг ниже данного отклонения рекомендуется не допускать. Отклонение от стандарта качества обслуживания дома рекомендуется осуществлять при отсутствии оплаты услуг от более 40 процентов (или иной процент, указанный в договоре управления) собственников помещений и нанимателей в течение 2-х и более месяцев. При отклонении от стандарта качества управляющая компания может уменьшить объемы и/или отказаться от предоставления собственникам помещений и нанимателям следующих услуг:

- косметического ремонта в подъездах;
- технического обслуживания лифтов и систем лифтовой диспетчерской системы связи;
- обслуживания домофонов (при наличии в подъездах);
- уменьшить периодичность санитарного содержания мест общего пользования.

В остальных случаях управляющая компания должна будет обеспечить безопасное проживание жильцов в доме, следить за техническим состоянием конструктивных элементов здания и инженерного оборудования.

Принятие данных мер уменьшит трудоемкость и снизит расходы управляющей компании по организации предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

При заключении управляющей компанией договора управления с собственниками помещений рекомендуется четко прописать условия данных отклонений от стандарта качества предоставляемых услуг.

Кроме того, управляющая компания ежемесячно предоставляет собственникам помещений (нанимателям) сведения о показателях сбора платежей способом, установленным в договоре управления (например, указание информации на оборотной стороне квитанции об оплате услуг, вывешивание информации в общедоступных местах и т.п.).

Контроль качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставляемых подрядными организациями и контроль

качества коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими предприятиями.

Качество предоставляемых услуг и выполняемых работ должно соответствовать требованиям собственников помещений, Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 № 170, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491 (с изменениями от от 26 марта 2014 г.), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (с изменениями на 26 марта 2014 года), требованиям государственных стандартов, условиям заключенных договоров и иной документации согласно действующему законодательству. Контроль управляющей компанией за выполнением заключенных договоров предполагает применение штрафных санкций за ненадлежащее исполнение обязательств по договорам и снижение платежей потребителей за непредоставленные в полном объеме жилищно-коммунальные услуги. Защита интересов граждан должна осуществляться также при государственном контроле качества предоставления жилищно-коммунальных услуг органами государственной жилищной инспекции.

При снижении уровня качества по одному или нескольким показателям (параметрам), зафиксированным в договоре, к организации должны применяться экономические санкции за нарушение каждого из них. Величина экономических санкций прямо зависит от величины фактически достигнутого отклонения показателя от установленного договором уровня.

Оформление актов недопоставок услуг и перерасчет платежей осуществляется управляющей компанией в соответствии с договором управления и договорами на поставку жилищных и коммунальных услуг.

Процесс учета непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется следующим образом:

1. Собственник (наниматель), обнаруживший непредоставление жилищных/коммунальных услуг или предоставление жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, немедленно сообщает об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании в письменной форме или устно (в том числе по телефону). Аварийно-диспетчерская служба обязана своевременно информировать собственников помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с аварийно-диспетчерской службой.

2. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику помещения и сделать отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания Управляющей компанией факта непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником помещения точное время и дату установления факта непредоставления жилищных/коммунальных услуг или проверки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг.

По результатам проверки составляется акт о непредоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющим (либо его представителем) и Собственником помещения (либо его представителем).

4. Если Управляющий (или его представитель) и Собственник помещения (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, то ими определяется новое время и дата оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющим (или его представителем) и Собственником помещения (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

5. В акте о непредоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Для удобства использования актов для перерасчетов может составляться сводный акт недопоставки, содержащий:

- время начала недопоставки;
- время окончания недопоставки;

- общее время отсутствия услуги/некачественной услуги;
- причины недопоставки (при возможности их точного установления).

Акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг. Данный сводный акт, составленный на основе акта о недопоставках и акта о возобновлении услуг, подписывается только управляющей компанией и используется при перерасчетах платежей потребителям (собственникам помещений и нанимателям).

6. Акт о непредоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за жилищные/коммунальные, а также для уплаты Управляющим неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

Датой начала непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

1) Время подачи Потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества;

2) Время, указанное в акте, составленном Исполнителем – в случае выявления Исполнителем факта предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества;

3) Время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета – в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

Если же Потребитель (или его представитель) и Исполнитель (или его представитель) не смогли прийти к общему решению относительно качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, то акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества не составляется, а определяется Потребителем и Исполнителем новая дата и место оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг. В этом случае приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки составляется акт непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Потребителем (или его представителем) и Исполнителем (или его представителем). А также, наряду с данными лицами, акт может быть подписан представителем жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

7. В случае причинения Управляющим или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющий (или его представитель) и Собственник помещения (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющим и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения Собственника помещения к Управляющему. В случае невозможности подписания акта Собственником помещения (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

8. Акт о непредоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику помещения (или его представителю), второй – остается у Управляющего.

При устранении недостатков предоставления жилищных/коммунальных услуг (возобновлении услуги) управляющая компания составляет акт об устранении недостатков предоставления жилищных/коммунальных услуг и приглашает собственника помещения для подписания.

9. Период предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

а) со дня подписания Собственником помещения (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления жилищных/коммунальных услуг;

б) с момента возникновения предоставления жилищных/коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

Управляющая компания обеспечивает потребителей информацией о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления и размерах финансовых санкций за нарушение нормативного уровня качества, предоставляет по их запросу информацию об объеме, о перечне оказываемых услуг и выполняемых работ в доме, причинах недопоставок услуг.

3.3. Деятельность управляющей компании по взаимодействию с ТСЖ (собственниками помещений жилого многоквартирного дома, в котором создано ТСЖ)

Органы управления ТСЖ и специализированного потребительского кооператива также могут заключить с управляющей организацией договор об управлении многоквартирным домом, как и собственники помещений.

Совместное владение многоквартирным домом между ТСЖ и управляющей компанией (УК) является оптимальной моделью управления [18].

Взаимоотношения управляющей компании с ТСЖ строятся на основе договора управления. ТСЖ может делегировать УК различный объем управленческих функций. В частности, возможны следующие варианты:

Вариант 1. ТСЖ делегирует все свои полномочия по управлению домом, оставляя за собой только начисление и сбор платежей и контроль качества услуг управления, оказываемых управляющей компанией.

Вариант 2. ТСЖ делегирует свои полномочия по управлению общим имуществом дома (в части только содержания и ремонта общего имущества дома, оставляя предоставление коммунальных услуг за собой или не предоставляя их вовсе).

В остальных случаях, например, когда ТСЖ привлекает УК для предоставления исключительно коммунальных услуг, это не является в чистом виде выполнением функции управления, поскольку УК будет, скорее всего, действовать как профессиональный посредник во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями. Собственно функция управления домом будет оставаться в ТСЖ.

При заключении договора управления с ТСЖ необходимо учесть следующие моменты:

- При передаче функции управления домом ТСЖ заключает с УК договор управления в котором предусматривается обязанность УК оказывать ТСЖ услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги в многоквартирный дом и осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

- При предоставлении коммунальных услуг УК может действовать либо как посредник ТСЖ (агент или комиссионер), либо как посредник собственников помещений (агент или комиссионер). Поэтому наряду с договором управления есть необходимость заключать дополнительные договоры комиссии или агентирования.

- При передаче функций управления общим имуществом дома УК преимущественно организует надлежащее содержание и ремонт общего имущества.

- Кто является ответственным за сбор платы? Если договором управления будет предусмотрена обязанность УК осуществлять работу с должниками (напоминания, предупреждения о необходимости оплаты, претензионная и судебно-исковая работа), то возникнет и ответственность за низкий процент сбора платежей. В этом случае в просрочке платежей поставщикам и подрядчикам будет доля вины УК. Кроме того, необходимо иметь в виду, что при сборе платежей через расчетно-кассовый центр (РКЦ) информация о размерах задолженности каждого собственника и нанимателя будет в РКЦ. Это может вызвать дополнительные трудности, связанные с регулярным запросом информации (скорее всего, платным) из РКЦ о должниках. Поэтому желательно, чтобы в договоре между РКЦ и ТСЖ предусматривался бесплатный порядок предоставления такой информации.

- Как будут поступать средства из РКЦ? При наличии заключенного договора между расчетно-инвестиционным центром (РИЦ) и ТСЖ на начисление и сбор платежей с собственников и нанимателей следует точно определить, какой объем платежей РИЦ будет перечислять УК. В целях сокращения расходов возможно заключение договоров с РИЦ на перечисление части средств, поступивших от жильцов дома ТСЖ, напрямую поставщикам без предварительного зачисления на счет УК. В этом случае РИЦ будет уполномоченным и ТСЖ (в части сбора и начисления), и УК (в части перечисления средств поставщикам).

- При работе с ТСЖ следует четко представлять, что в данном случае собственники все же выбрали способ управления – ТСЖ, а УК – это профессионал, приглашенный Правлением ТСЖ. В связи с этим решения о смене управляющей компании принимается не общим собранием собственников помещений, а Правлением ТСЖ. Однако вопросы утверждения Годовых планов управления домом, размера платы за содержание и ремонт дома, размера иных обязательных платежей, предлагаемых УК, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений [18].

3.4. Деятельность управляющей компании по привлечению субъектов, обеспечивающих предоставление жилищных и коммунальных услуг потребителям и взаимодействию с ними

Порядок и форма выбора подрядных организаций и заключения с ними договоров на предоставление жилищных услуг потребителям (инструменты по организации заказа и проведению выбора)

Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества дома на текущий год должен содержаться в годовом Плане управления домом, который составляется в соответствии действующими норматив-

ными документами Для выполнения указанных работ (услуг) управляющая компания привлекает подрядные организации.

Взаимоотношения управляющей компании с подрядными организациями строятся на основе договоров подряда (в т.ч. договоров на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества дома и объектов инженерной инфраструктуры, внешнего благоустройства).

УК заключает договоры подряда как на конкурсной основе, так и без конкурса (на основе деловой репутации, долговременного положительного сотрудничества, рекомендаций и т.п.).

Заключение и исполнение управляющей компанией договоров купли-продажи ресурсов с ресурсоснабжающими организациями обеспечивает достижение цели предоставления качественных коммунальных услуг.

Исполнителем признается юридическое лицо, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Таким образом, у исполнителя (управляющей организации) возникают договорные отношения с ресурсоснабжающей организацией, в соответствии с которыми управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы, а с другой – с потребителями по предоставлению коммунальных услуг. В связи с этим, обязанность по оплате за поставленные коммунальные услуги в полном объеме ложится на управляющую компанию. В свою очередь, обязанность по оплате коммунальных услуг у непосредственного потребителя (собственников и нанимателей) возникает только перед управляющей компанией и вытекает только из договора управления.

Взаимоотношения управляющей компании с подрядчиками и поставщиками ресурсов определяются на уровне договоров.

Взаимоотношения управляющей компании строятся:

- с подрядными организациями на основе договоров выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома;
- с ресурсоснабжающими предприятиями на основе договоров купли-продажи коммунальных ресурсов .

Управляющая компания – подрядные организации

Управляющая компания по заключенным договорам передает подрядным организациям обязательства выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, инженерной инфраструктуры и придомовых территорий.

Можно выделить следующие общие задачи принятия решений в управлении договорами – принятие решений относительно:

- 1) параметров договора;
- 2) структуры и содержания договоров (планирование);

3) выбора контрагентов;

4) оперативного управления (оперативное управление включает как собственно управление договорами, так и оперативное управление деятельностью исполнителя со стороны заказчика);

5) контроля над исполнением и завершения договора.

Передача подрядчику объектов общего имущества дома осуществляется по Акту приема-передачи. Техническое состояние передаваемых объектов должно быть отражено в Акте оценки технического состояния.

Объемы работ, выполняемые подрядчиками должны подлежать ежеквартальному уточнению сторонами с учетом реально складывающихся условий финансирования. Управляющая компания должна заблаговременно предусмотреть соответствующий объем финансирования путем проведения соответствующей работы с населением по сбору платежей за жилищные услуги и корректировки выполняемых объемов работ в соответствии с договором на управление домом.

В приложениях к договорам должны содержаться критерии оценки качества работ, а также распределение стоимости по видам работ и размеры штрафных санкций за ненадлежащее выполнение договорных обязательств. Проекты договоров, заключаемых управляющей компанией с подрядными организациями представлены в приложении.

Управляющая компания осуществляет приемку выполненных подрядными организациями работ в соответствии с их реальными объемами и установленными критериями качества.

Порядок определения ресурсоснабжающих организаций и заключения с ними договоров на поставку коммунальных услуг потребителям

Для обеспечения жителей дома коммунальными услугами надлежащего качества и требуемого объема управляющая компания заключает с ресурсоснабжающими предприятиями договоры на приобретение коммунальных ресурсов. Применительно к рассмотренным выше вариантам договорных отношений управляющей компании с собственниками помещений (договор управления, комиссия, агентирование) предоставление коммунальных услуг может осуществляться с учетом данных взаимоотношений. То есть:

Вариант 1 (договор управления в чистом виде). Договор поставки коммунальных услуг заключает управляющая компания. Права и обязанности, в том числе по оплате услуг, возникают у управляющей компании в полном объеме.

Вариант 2 (договор управления и договор комиссии/ агентский договор по типу комиссии). Договор заключает управляющая компания от своего имени по поручению собственников помещений. Права и обязан-

ности возникают у управляющей компании с полным возмещением ее расходов собственниками помещений.

Договоры на теплоснабжение, водоснабжение и электроснабжение должны включать количественные и качественные показатели предоставляемых услуг с учетом нормативов потребления, утверждаемых органом местного самоуправления. В них также должны быть четко прописаны штрафные санкции за ненадлежащее исполнение условий договоров поставщиками услуг.

Можно выделить 2 основные формы сотрудничества УК и ресурсоснабжающих организаций:

1. Для обеспечения жителей дома коммунальными услугами надлежащего качества и требуемого объема управляющая компания заключает с ресурсоснабжающими предприятиями договоры на приобретение коммунальных ресурсов.

2. УК может применить меры по законному отключению должников от некоторых услуг, в этом случае УК осуществляет эту работу совместно и ресурсоснабжающими организациями.

3.5. Взаимодействия с управляющей компанией при непосредственном способе управления

Непосредственный способ управления – это один из трех способов управления многоквартирным домом, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ (ч.2 ст. 161 ЖК РФ).

Непосредственный способ управления может быть выбран и реализован собственниками МКД с количеством квартир более чем 12, только при условии заключения договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с управляющей организацией.

Процедура заключения договора с управляющей компанией при непосредственном способе управления не отличается от процедуры заключения договора управления при выборе в качестве способа управления МКД – «управление УК». Договор оказания услуг по содержанию и ремонт, так же как и договор управления, заключается на основании решения общего собрания собственников и считается заключенным, если такой договор подписали собственники, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов.

При непосредственном способе управления, ответственность управляющей компании перед собственниками сохраняется в полном объеме. На данные отношения распространяются требования ПП №491.

На управляющую компанию, оказывающую услуги собственниками по договору оказания услуг при непосредственном способе управления законом возложена обязанность по надлежащему содержанию общего иму-

щества многоквартирного дома. Условия, при которых содержание общего имущества в МКД признается надлежащим, определены в нормативно-правовых актах, соответственно при непосредственном способе управления управляющая организация может быть привлечена к ответственности, установленной законом за ненадлежащее содержание общего имущества.

При непосредственном способе управления каждый собственник помещений в многоквартирном доме от своего имени заключает договоры на поставку ресурсов: ГВС, ХВС, отопление, водоотведение. **Закон не требует заключения данных договоров в письменном виде.**

Ресурсоснабжающие организации несут ответственность перед собственниками за поставку качественного ресурса к границе многоквартирного дома. При отсутствии согласованной в письменном виде границы, к которой ресурсоснабжающие организации обязаны поставить надлежащего качества ресурс, такая граница определяется по внешней границе МКД или по месту соединения коллективного прибора учета.

Положительные и отрицательные стороны перехода на непосредственное управление многоквартирным домом.

К положительным сторонам относится порядок расчета за коммунальные ресурсы. Прямые отношения собственника с РСО и с УК выгодны как для собственника, так и для управляющей компании.

При непосредственном управлении собственник получает возможность предъявлять претензии непосредственно к тем лицам, которые обязаны предоставлять качественную услугу и, что не маловажно, имеют возможность предоставлять качественную услугу. К примеру, при реализации способа управления «управление УК» у собственника на девятом этаже многоквартирного дома отсутствует холодная вода. Установлено, что на вводе в многоквартирный дом не соблюдаются нормативные показатели давления. Непосредственно в РСО собственник обратиться не может, так как договорные отношения отсутствуют. Управляющая компания со своей стороны устранить данную проблему самостоятельно так же возможности не имеет, так как проблема возникла не в ее зоне ответственности. Однако перерасчет за некачественный ресурс собственник будет требовать именно с УК. А вот размер перерасчета будет зависеть от того, насколько быстро отреагирует РСО и устранит проблему.

При реализации способе управления, собственник вправе обратиться с той же самой проблемой как непосредственно в РСО, так и в УК, которая в свою очередь совершит те же самые действия, что и при договоре управления: перенаправит жалобу в РСО, составит акт.

При реализации способа управления «управление УК», управляющая компания имеет один договор ресурсоснабжения на все находящиеся в обслуживании многоквартирные дома. Задолженность по неоплате каждого из ресурсов по каждому дому аккумулируется в управляющей компа-

нии, и в конце концов будет истребована и списана РСО. Так как доходы от иной деятельности в УК обычно отсутствуют или составляют незначительный размер, под взыскание попадут именно те денежные средства, которые будут поступать от населения в счет оплаты работ и услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества.

В конечном итоге этой ситуации управляющая компания оказывается либо банкротом, либо на грани банкротства, собственники оказываются перед фактом, что работы по текущему содержанию, не говоря уже о ремонтах, попросту не выполняются.

Избежать подобного развития событий можно при реализации непосредственного способа управления многоквартирным домом.

Есть, конечно, и свои минусы. Обычно называют такие, как: управляющая компания снимает с себя всякую ответственность и невозможность участия в программах по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Что касается ответственности управляющей компании, то выше уже было сказано, что ответственность за текущее содержание и ремонт общего имущества МКД в полном объеме остается за управляющей компанией, в силу закона. Говорить о каком-либо уходе от ответственности из-за того, что изменилось название договора – по меньшей мере не корректно. Единственное от чего «уходит» управляющая компания при реализации непосредственного управления, так это от обязанности нести дополнительные расходы на выставление счетов не за свои ресурсы, взыскания не своей дебиторской задолженности и от банкротства.

Что касается капитального ремонта и возможности или невозможности участия в программах, об этом речь пойдет ниже.

Вывод: При выборе непосредственного способа управления собственники имеют прямые договорные отношения с управляющей компанией, которая ответственна за содержание и ремонт общего имущества и с РСО, которые ответственны за поставку соответствующего ресурса к границе МКД. Собственник, в свою очередь, несет ответственность за своевременную и полную оплату услуг указанных организаций.

Взаимодействие РСО и УК при реализации непосредственного способа управления

Как следует из приведенных выше норм, при реализации непосредственного способа управления, собственники МКД заключают договор оказания услуг с управляющей компанией. В силу этого договора и положений ЖК РФ, именно управляющая организация становится лицом, ответственным за надлежащее содержание общего имущества такого дома, в том числе и за содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей.

В силу положений Гражданского кодекса РФ стороны вправе установить в договоре любые условия, не запрещенные законом, по своему

усмотрению. Договор на содержание и ремонт, по условиям, как правило, идентичен договору управления, за исключением условия об оказании коммунальных услуг.

Условия участия МКД в федеральных и региональных программах капитального ремонта

ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в условиях предоставления финансовой поддержки прямо не указывает на необходимость реализации того или иного способа управления (за исключением ТСЖ).

В официальных разъяснениях Фонда указано, что многоквартирный дом, собственники которого избрали непосредственное управление, может участвовать в программе капитального ремонта, финансируемой с привлечением средств Фонда, при условии наличия договорных отношений с управляющей организацией, выбранной собственниками помещений этого дома.

Указанная позиция отражена на официальном сайте Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

3.6. Теоретические аспекты управления жилищным фондом и проблемы деятельности управляющих компаний

Норма ст. 210 ГК РФ о возложении на собственника обязанностей по содержанию собственности, действовавшая к моменту принятия Жилищного Кодекса уже более 10 лет и интегрированная в него в виде обязанности содержать общее имущество в многоквартирном доме, встретила неприятие со стороны значительной части общества. Обнаружилось, что значительная часть собственников жилья не хочет или не в состоянии нести расходы по его содержанию. В результате массовой приватизации жилья возникла целая категория населения, являющегося собственниками жилых помещений, но не обладающего достаточными средствами на их содержание. Растущее количество таких собственников затрудняет организацию обслуживания многоквартирных жилых домов и дискредитирует саму цель приватизации – создание института эффективных собственников жилья.

Управление многоквартирным домом может осуществляться тем или иным порядком с использованием различных методов, то есть разными способами. В Жилищном кодексе выделены следующие способы, один из которых обязаны выбрать собственники:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

– управление управляющей организацией.

При осуществлении **непосредственного управления** многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При **управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом** указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.²

На сегодняшний день Министерства регионального развития представило следующие документы: Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами», Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения».

Предполагается, что с вступлением в силу минимального перечня уйдет в историю Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», на которое сегодня ориентируются управляющие организации. Между тем, примерный обязательный перечень работ заметно шире того, который обычно выполняют УК.

Так, например, ТСЖ, ЖСК и ЖК обяжут создать аварийно-диспетчерские службы. А помимо осмотров в стоимость обязательных работ придется включить и выполнение ремонтов, что сегодня, как правило, предусматривается отдельной строкой в платежке.

Обязательными будут ремонт и герметизация стыков панелей, восстановление металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами, контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами, восстановление элементов крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами, ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.

² ([http://www.mrr-sro.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=88&Itemid=52])

Управляющие организации также будут обязаны очищать фасады от копоти и пыли, проводить пылеуборку вентиляционных каналов, выполнять текущий ремонт оборудования или элементов системы вентиляции, ремонтировать ИТП.

Кроме того, УК, ТСЖ, ЖСК и ЖК должны организовать места накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.

Стандартами деятельности по управлению многоквартирными домами должны будут руководствоваться собственники жилья, управляющие организации и застройщики, управляющие многоквартирными домами. Этот документ определяет цели и действия по управлению многоквартирными домами, порядок формирования и утверждения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществления контроля за управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также требования к ведению технической документации на многоквартирный дом и регламенты других процессов, связанных с управлением МКД. Например, стандарт прекращения обязательств при изменении способа управления многоквартирным домом и прекращении договорных отношений по управлению домом.³

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.⁴

Контроль качества жилищных и коммунальных услуг – неотъемлемая часть процесса управления многоквартирным домом. Качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг контролируется организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК) по заключенным договорам. Дополнительный контроль собственники могут осуществлять самостоятельно.

Ситуация, складывающаяся сейчас в сфере жилищно-коммунального хозяйства, характеризуется наличием множества нерешённых проблем, среди которых наиболее острыми являются многочисленные правовые и финансовые злоупотребления со стороны привлекаемых к управлению недвижимостью организаций, а также отсутствие реальной ответственности управляющих компаний и товариществ собственников жилья перед гражданами.

³ [http://clubupravdom.ru/news/minregion_predstavil_proekt_standarta_upravlenija_domami_i_minimalnogo_perechnja_rabot/2012-04-06-554]

⁴ [http://www.mrr-sro.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=88&Itemid=52]

По мнению фракции парламентского большинства «Единая Россия» в Государственной Думе, эффективным выходом из сложившейся ситуации может стать введение в этой сфере института саморегулирования, разработка единых правил и требований к профессиональной деятельности участников рынка, создание механизмов материальной ответственности управляющих компаний между собой и перед гражданами.

Уверен, что многим известно об инициативе Президиума Генерального совета партии «Единая Россия», утвердившего в сентябре прошлого года в качестве партийного проекта тему «Управдом» и в его составе «Саморегулирование – ответственность бизнеса».

В целях обеспечения его реализации сформирована Комиссия по защите прав собственников и нанимателей жилья, которую возглавил депутат Государственной Думы, член президиума Генерального совета ВПП «ЕДИНАЯ РОССИЯ» Андрей Борисович Чиркин, а членами которой являются не только депутаты Государственной Думы, но и авторитетные представители самой отрасли жилищного хозяйства.

Принятие данного партийного проекта подтверждает признание того очевидного факта, что необходимо срочно откорректировать порядок проведения жилищно-коммунальной реформы.

Дело в том, что Жилищным кодексом была заложена нормативно-правовая база реформирования системы ЖКХ, основанная на возможности привлечения коммерческих структур для предоставления услуг по управлению многоквартирными жилыми домами.

Им, в частности, определяется, что управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Однако в Жилищном кодексе не сформулированы признаки «надлежащего» содержания и ремонта, и не приведен перечень минимального набора работ и услуг, которые позволят содержать дом в «надлежащем» состоянии. И лишь частично описана форма оформления задания собственника управляющей организации.

Тем самым одно из самых главных лиц рынка ЖКХ – управляющая компания, в Жилищном Кодексе Российской Федерации и последующих нормативно-правовых актах упоминается, но даже примерно не определены минимальные требования к этим организациям.

В тоже время за последние 2 года создано около 10 тысяч частных управляющих компаний (УК), под их управлением сейчас находится 800 тысяч домов, в которых проживает около 70 млн жителей. К сожалению далеко не все они демонстрируют принципы добросовестного бизнеса.

Когда речь идет о злоупотреблениях со стороны управляющих компаний, то обычно имеются ввиду злоупотребления правом распоряжения деньгами жителей со стороны УК и ТСЖ (общий ущерб по оценкам экспертов около 65 млрд руб. в год).

Бытует одновременное выставление квитанций за жилищно-коммунальные услуги разными компаниями (две, три квитанции – ущерб жителям по экспертным оценкам 7,5 млрд руб.).

Нередки случаи направления жителям квитанций от компаний «однодневок», ущерб от которых также оценивается примерно в 1 млрд руб. в год).

По мнению Комитета по собственности эффективным выходом из сложившейся ситуации должно стать введение в сфере ЖКХ института саморегулирования в виде взаимодополняющей двухуровневой системы самоорганизующихся объединений. С одной стороны – саморегулируемых организаций управляющих компаний, обеспечивающих необходимый уровень материальной ответственности своих членов за качество предоставляемых ими коммунальных услуг потребителям. А с другой – самоуправляемых организаций ТСЖ, обеспечивающих защиту прав и интересов граждан как собственников жилья. Такая система способна обеспечить надлежащее регулирование сферы ЖКХ при сохранении баланса интересов всех заинтересованных сторон: государства (муниципальных образований), профессиональных участников управляющих недвижимостью и граждан. Появляющаяся в этой связи у органов публичной власти возможность прямого администрирования деятельности работающих в рыночных условиях саморегулируемых организаций, возникновение механизма материальной ответственности управляющих компаний как между собой, так и перед гражданами – потребителями их услуг, заинтересованность саморегулируемых организаций в обеспечении предоставления качественных услуг населению позволят существенным образом улучшить ситуацию в сфере ЖКХ России.

Данная идея созвучна историческому опыту нашей страны в дореволюционный период. Опыт реформирования ЖКХ в России показал, что отечественное жилищно-коммунальное хозяйство уже дважды переживало приватизацию и национализацию. До революции 1917 года для страны была характерна многоукладная экономика со множеством различных форм собственности, в том числе с коллективными формами владения и управления жилыми многоквартирными домами. С 1917 по 1919 год в России прошла муниципализация жилья, в результате которой граждане лишились права собственности на жилые помещения, получив взамен централизованную систему управления жильем. В годы НЭПа и вплоть до 1937 года вновь была предпринята попытка по передаче жилья в собственность жителей домов с предоставлением им права самостоятельно управлять собственным жилищем. В эти годы активизируется и процесс

создания огромного количества ТСЖ, которые уже в свою очередь организуют свои саморегулируемые организации – ассоциации, союзы, тресты, и т.д. Однако, как известно, этот позитивный процесс был полностью остановлен советской властью. С 1937 года и практически по настоящее время – до 2005 года российское общество находилось в системе жесткого централизованного управления со стороны государства жилым фондом и коммунальным хозяйством страны.

Следует особо подчеркнуть, что процесс консолидации здоровых сил уже начался.

В феврале 2010 года было зарегистрировано «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью». На сегодня его членами являются 26 саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью, объединяющих более 700 управляющих компаний, представляющих 42 субъекта страны (более 70 тыс. многоквартирных домов и более 200 млн кв. м жилья в управлении). Зарегистрированы еще 3 СРО, которые уже подали заявления на вступление в национальное объединение.

Механизм заинтересованности саморегулируемых организаций в конечных результатах своей деятельности (это компании, которые добровольно взяли на себя дополнительную материальную ответственность, причем коллективную), безусловно, будет способствовать уменьшению правонарушений в этой сфере предпринимательства и позволит обеспечить необходимый результат в реформировании жилищно-коммунального сектора российской экономики.

24 мая 2012 года в Москве состоялось заседание *Инициативной группы*, в котором приняли участие 24 некоммерческие организации, в основном занятые в *сфере ЖКХ*, из различных субъектов Российской Федерации, а также представители Государственной Думы РФ, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ и т.д. Участники мероприятия обсуждали текущее положение дел в жилищно-коммунальном хозяйстве и вопросы введения *саморегулирования* в отрасли с учетом его применения в других сферах (строительстве, проектировании).

На сегодняшний день подготовлен законопроект «О внесении изменений в *Жилищный кодекс Российской Федерации*» об *обязательном членстве управляющих компаний многоквартирных домов в саморегулируемой организации (СРО)* и регламентирующий работу таких организаций. Членами инициативной группы была подчеркнута важность принятия этого законопроекта.

По итогам заседания Инициативной группы было принято решение о формировании Организационного комитета по созданию *национального объединения СРО в сфере ЖКХ*.

Также были определены основные задачи, стоящие перед Организационным комитетом: это участие в разработке и обсуждении проектов федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства; подготовка предложений, направленных на решение организационных вопросов, необходимых для создания национального объединения СРО в сфере управления и обслуживания жилой недвижимости; формирование единых подходов к управлению объектами недвижимости; выработка единой позиции управляющих недвижимостью по вопросам регулирования их деятельности.

Также Организационный комитет планирует осуществлять взаимодействие с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в сфере управления недвижимостью.⁵

3.6.1 Концепция управления жилищным фондом привлечением управляющей компании

Формирование системы управления эксплуатацией жилищного фонда в многом зависит от формы собственности. На сегодняшний день структур жилищного фонда муниципального образования включает жилые дома общежития различных форм юридической собственности:

частный жилищный фонд, принадлежащий на праве собственности гражданам, а также юридическим лицам – частным организациям;

смешанный жилищный фонд, находящийся в общей собственности нескольких собственников (юридических и физических лиц, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья и других объединений собственников);

государственный жилищный фонд, находящийся в ведении государственных унитарных предприятий и государственных учреждений;

муниципальный жилищный фонд, принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию.

Управление жилищным фондом, обеспечивающее эффективное использование недвижимости в жилищной сфере, включает в себя:

– целевое и рациональное использование жилищного фонда для удовлетворения потребностей собственника (собственников) жилищного фонда и граждан, проживающих в нем на иных основаниях;

– обеспечение необходимого качества среды проживания путем организации работ по обслуживанию, ремонту и реновации зданий и строений;

⁵ [<http://www.gkh.ru/about/news/72480/>]

– обеспечение содержания объектов недвижимости через определение источников и размеров финансирования, обеспечение сбора денежных средств, а также путем планирования и контроля использования финансовых ресурсов.

Создание эффективной системы управления эксплуатацией жилищного фонда города связано с необходимостью рационального разделения функций между участниками данного процесса, в обосновании муниципального заказа на эксплуатацию жилья, в подборе рациональных форм и методов организации конкурсного подбора подрядчиков, в определении адекватных форм контроля за деятельностью жилищно-эксплуатационных организаций. Предлагаемая схема управления процессом эксплуатации жилищного фонда города в условиях реформирования ЖКХ (см. рис. 1) предусматривает формирование конкурентных начал в жилищном хозяйстве и расширение круга участников хозяйственного процесса.

Основными участниками предлагаемой системы взаимоотношений являются администрация города, служба заказчика, городские жилищно-эксплуатационные организации, население, проживающее в муниципальном (или государственном) городском жилищном фонде, а также альтернативные структуры: независимые управляющие компании, ремонтно-эксплуатационные фирмы, население, проживающее в частном или коллективном жилищном фонде.

Администрация города определяет стратегические направления развития жилищного сектора города, разрабатывает и принимает программу реформирования жилищного хозяйства, формирует службу заказчика и регулирует централизованные финансовые потоки, направляемые в данную сферу деятельности. Осуществляет общий контроль за обеспечением потребителей ЖКУ в соответствии с утвержденными правилами и нормами их предоставления.

Служба заказчика выступает от лица администрации муниципального образования, формирует муниципальный заказ на содержание и ремонт жилья, включает договоры с производителями работ и потребителями услуг, обеспечивает контроль за проведением и сдачей выполненных работ.

Городская (или районные в крупных городах) служба заказчика организует конкурсный набор подрядчиков на проведение работ по содержанию и ремонту государственного и муниципального жилищного фонда. Финансирование этих работ осуществляется из двух основных источников: плата потребителей за содержание и ремонт жилья и предоставленные услуги, а также дотации городского бюджета, направляемые через службу заказчика подрядным жилищным организациям в связи с низкими тарифами для населения.

Служба заказчика может иметь различный правовой статус: учреждение или муниципальное (государственное) унитарное предприятие, частное предприятие или акционерное общество. Она может формировать собственные управленческие, контрольные и хозяйственные подразделения и выступать в форме *управляющих компаний*.

Расширение альтернативного городского жилищного сектора приводит к необходимости возникновения *управляющих компаний*, которые принимают на себя ответственность за эксплуатацию зданий, находящихся в частной или коллективной собственности. Они могут выступать в качестве альтернативных заказчиков или привлекать к выполнению работ отдельных работников на контрактной основе и т. п. При этом частные и коллективные владельцы жилищного фонда непосредственно рассчитываются либо прямо с производителями, либо с управляющими фирмами.

Передачу функций управления жилищным фондом частным компаниям целесообразно осуществлять на праве *доверительного управления собственностью* (траст). В этом случае фирма выполняет текущее управление и обслуживание жилищного фонда независимо от формы собственности. Владелец фонда принимает эти услуги и выплачивает фирме вознаграждение в соответствии с договором.

Подрядные организации: ремонтно-строительные, жилищно-эксплуатационные организации, коммунальные предприятия в соответствии со своим профилем выполняют работы по содержанию и ремонту городского государственного и муниципального жилищного фонда, а также фонда других форм собственности в соответствии с договорными обязательствами.

Основные положения концепции управления недвижимостью частными компаниями

Договор на управление объектом недвижимости заключается между собственником и управляющей компанией сроком на 5 лет. Выбор такого срока обусловлен практическим опытом работы аналогичных компаний за рубежом, так как 5 лет – минимальный срок, в течение которого целесообразно проводить долгосрочные инвестиционные проекты.

Управляющая компания является самостоятельным хозяйствующим субъектом со статусом юридического лица; она может иметь любую форму собственности.

Управляющая компания за предоставление услуг по управлению недвижимостью получает вознаграждение, размер и форма которого указываются в договоре; компания самостоятельно определяет направления его использования, что может стать одним из основных стимулов в её работе. В то же время при работе с муниципальной недвижимостью

компания должна нести полную ответственность за рациональное использование получаемых ею бюджетных средств.

Управляющая компания предоставляет залог в обеспечение возмещения ущерба, который может быть нанесен объекту в результате ненадлежащего исполнения договора на управление (так называемое *гарантийное обеспечение договора*).

Отбор частных компаний для выполнения работы по управлению и организации обслуживания объектов недвижимости производится на основе открытого конкурса. Для объектов государственной и муниципальной собственности это требование является обязательным.

Контроль за качеством управления объектом остается за собственником.

3.6.2 Функции управляющей компании и функции муниципальной структуры по взаимодействию с управляющей компанией

После заключения контракта к управляющей компании переходят все функции дирекции единого заказчика по управлению недвижимостью (жилыми зданиями):

- текущее содержание и ремонт жилищного фонда, нежилых помещений и строений, инженерного оборудования, внутриквартальных и придомовых территорий и объектов благоустройства и озеленения, уборка и ремонт дорог и тротуаров;

- сбор доходов от сдачи жилых помещений внаем и в аренду, арендной платы за нежилые помещения (по согласованию с Департаментом государственного и муниципального имущества), платежей за техническое обслуживание дома от арендаторов, владельцев и собственников помещений и строений, а также сбор платежей за оказываемые коммунальные и прочие услуги;

- ведение технической документации на строения, инженерные сооружения, объекты благоустройства, озеленение, дороги и тротуары, санитарная очистка территорий, закрепленных за управляющей компанией, в соответствии (правилами и нормами технической эксплуатации);

- создание необходимых условий для проживания граждан и функционирования расположенных в нежилых помещениях организаций;

- обоснование и представление в префектуру административного округа утвержденных главой управы предложений по финансированию затрат на капитальный ремонт и содержание жилищного фонда, дорог, объектов благоустройства и санитарную очистку территории, а также по финансированию разницы в тарифах на тепловую энергию;

- составление совместно с подрядчиками или проектными организациями проектно-сметной документации, разработка плановых показателей на следующий год, а также заключение контрактов с подрядными пред-

приятными любыми организационно-правовыми формами, имеющими соответствующую лицензию на эксплуатационно-ремонтную деятельность;

- представление интересов собственника муниципального имущества в товариществах собственников жилья;
- осуществление функций заказчика на выполнение следующих работ:
 - капитальный, планово-предупредительный, непредвиденный и выборочный ремонт жилищного фонда;
 - текущее содержание, техническое обслуживание и сезонная подготовка жилищного фонда и придомовой территории;
 - капитальный и текущий ремонт дорог, находящихся в ведении управы внутриквартальных и внутридворовых асфальтовых покрытий согласно прилагаемому перечню;
 - ремонт и содержание объектов благоустройства и озеленения, находящихся в ведении управы согласно прилагаемому перечню;
 - вывоз бытового и крупногабаритного мусора и т. д.;
 - обеспечение потребителей коммунальными и прочими услугами;
 - подписание актов приема выполненных работ и оценка их качества соответствии с договором, участие в подписании актов приема, законченных строительством жилых домов и объектов благоустройства;
 - оценка деятельности подрядных предприятий, применение к ним штрафных санкций на основании условий контрактов;
 - оплата работ, выполненных подрядными предприятиями;
 - рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступивших от населения, и принятие соответствующих мер;
 - заключение договоров с подрядчиками по ремонту, обслуживанию и предоставлению услуг на конкурсной основе;
 - заключение договоров страхования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, осуществление прав и исполнение обязанностей страхователя и перечисление городскому центру жилищного страхования средств на уплату страховых взносов, предусмотренных указанными договорами;
 - осуществление других функций в интересах управы, не противоречащих требованиям закона.

Контроль за выполнением контракта остается за районной управой. Для этого необходимо создать специальную муниципальную службу, за которой помимо контроля должны быть закреплены функции, которые ранее выполнялись дирекцией единого заказчика, но они не свойственны для управляющей компании. Во-первых, это работа с паспортами; во-вторых, гражданская оборона; в-третьих, общегородские вопросы (например, ведение списков граждан льготных категорий).

В заключение отметим еще один момент во взаимоотношениях управляющей компании с местными органами. Как было указано выше, управ-

ляющая компания должна предоставить залог в обеспечение материального ущерба, который может быть нанесен жилищному фонду.

В день вступления в силу договора управляющая компания должна перевести на счет управы 50 % гарантийной суммы, после чего управляющая компания будет переводить по 10 % гарантийного фонда ежемесячно, пока его размер не достигнет установленной суммы.

Управа не имеет права расходовать средства из гарантийного фонда на какие-либо другие цели, кроме возмещения ущерба. Гарантийные средства вычисляются на отдельный, приносящий процентный доход счет управы и будут возвращены управляющей компании по окончании действия договора.

Взаимоотношения собственника недвижимости и управляющей компании строятся по следующей схеме. Управляющая компания реализует цели, которые определены собственником и изложены в контракте и которые постоянно Обсуждаются и с течением времени могут быть откорректированы.

Информация о ходе работ передается собственнику в отчетах. Содержание и периодичность отчетов (ежемесячно, ежеквартально, 1 раз в полгода, 1 раз в год) оговаривается в контракте на управление. Собственник ли его представитель имеет право посещать объекты недвижимости, чтобы сравнивать реальное положение вещей с планом управления; оценивает степень достижения целей, что является критерием эффективности деятельности управляющей компании, и в случае необходимости корректирует.

Ежегодный контроль качества работ и услуг управляющей компании проводится комиссией собственника (заказчика), муниципального района. Персональный состав комиссии, порядок и график контроля утверждается Главой администрации района и согласовывается с Департаментом ЖКХиЭ. Работа комиссии проводится в присутствии ответственных лиц, назначаемых директором управляющей компании.

Результаты контроля оформляются соответствующим актом.

Полный перечень критериев оценки качества и штрафных санкций определяется договором и может быть сориентирован на приоритетные задачи собственника (заказчика), муниципального района.

3.7. Управляющие организации города Пензы и их функции

Город Пенза разделен на четыре административных района:

1. Железнодорожный;
2. Первомайский район;
3. Ленинский район;
4. Октябрьский район,

и в каждом районе действует по несколько управляющих организаций. Всего насчитывается, официально зарегистрированных, 24 управляющих организации.

В Железнодорожном районе жилищно-коммунальным хозяйством управляют следующие организации:

- УО «Жилье-7-1»;
- УО «Жилье-21-1»;
- УО «Жилье-22-1»;
- УО «Жилье-24-1»;
- УО «Жилье-29-1».

В Первомайском районе действует 7 управляющих организаций:

- УО «Жилье-16-1»;
- УО «Жилье-17-1»;
- УО «Жилье-18-1»;
- УО «Жилье-19-1»;
- УО «Коммунальные сети-1»;
- ОАО «Жилье-19» по ОЖФ;
- УО «Жилье-20-1».

Ленинский район представлен:

- УО «Жилье-23-1»;
- УО «Жилье-26-1»;
- УО «Авангард»;
- УО «№7-2».

Управляющие организации Октябрьского района:

- УО «Жилье-9-1»;
- УО «Жилье-10-1»;
- УО «Жилье-11-1»;
- УО «Жилье-12-1»;
- УО «Жилье-15-1»;
- УО «Запрудный-1»;
- УО «Жилсервис-1»;
- УО «Северная-1».

Виды деятельности управляющих организаций:

1. Основной вид деятельности:

– Управление эксплуатацией жилого фонда

2. Вспомогательные виды деятельности:

- Нежилой фонд и земельные участки (эксплуатация и управление);
- Инженерное оборудование зданий и сооружений (монтаж);
- Здания и сооружения (строительство);
- Отделочные работы;
- Уборка территории (услуги);
- Автомобили легковые (техническое обслуживание и ремонт);

- Право, бухгалтерский учет, аудит, консультирование по вопросам управления предприятием;
- Строительные машины и оборудование (аренда с оператором);
- Недвижимое имущество (управление);
- Недвижимое имущество (учет и техническая инвентаризация, ведение земельных кадастров);
- Перевозка грузов;
- Взыскание платежей, организация выставок, дизайн и оформление, авторские права и др.

Этот список может сокращаться или дополняться, в зависимости от специализации организации.

Т а б л и ц а 9

Перечень услуг и работ, выполняемых по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома управляющей организацией [22]

№ п/п	Наименование	Сроки выполнения	Ед.изм.
1	2	3	4
1. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ			
1.1. ФУНДАМЕНТЫ И ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ			
1	Заделка и расшивка швов, трещин.	по необходимости	м/п
2	Восстановление облицовки фундаментных стен и др.	то же	м ²
3	Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.	то же	мест
4	Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями.	то же	мест
5	Устройство и заделка вентиляционных продухов.	то же	шт
6	Пробивка и заделка отверстий, гнезд, борозд.	то же	мест
7	Ремонт и устройство отмостки.	то же	м ²
8	Восстановление приямков, входов в подвалы.	то же	шт
9	Уборка мусора, откачка воды с подсыпкой песком пола и санитарная обработка в подвальных помещений.	то же	дом
1.2. СТЕНЫ			
1	Заделка трещин, расшивка швов и герметизация стыков элементов полносборных зданий	то же	м/п
2	Перекладка отдельных участков кирпичных стен.	то же	м ³
3	Восстановление облицовки на поверхности блоков и панелей.	то же	м ²
4	Пробивка /заделка/ отверстий, гнезд, борозд.	то же	мест
5	Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, проконопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.	то же	мест
6	Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, утепление и герметизация стен.	то же	м ²
7	Установка маяков и наблюдение за ними при появлении деформаций (трещин)	то же	шт

Продолжение табл. 9

1	2	3	4
1.3. ПЕРЕКРЫТИЯ			
1	Временное крепление перекрытий.	то же	мест
2	Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков между балочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок)	то же	м ²
3	Восстановление засыпки и обмазки.	то же	м ²
4	Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.	то же	мест
1.4. КРЫШИ			
1	Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.	то же	мест
2	Все виды работ по устранению неисправностей в отдельных местах асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, стальных кровель, мягких кровель (кроме полной замены), включая все элементы примыкания к конструкциям.	то же	м ²
3	Установка или замена колпаков, зонтов, емкостей под вентиляционными шахтами.	то же	шт.
4	Все виды работ по устранению неисправностей в отдельных местах (кроме полного их ремонта) покрытия парапетов, колпаков и зонтов над трубами, емкостей под вентиляционными шахтами.	то же	м ²
5	Укрепление и замена водосточных труб (отливов, желобов) и мелких покрытий по фасаду.	то же	м/п
6	Укрепление, замена парапетных решеток, ограждений, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания.	то же	шт.
7	Окраска металлических кровель.	то же	м ²
8	Устройство пароизоляции чердачных перекрытий.	то же	м ²
9	Очистка кровли и водоприемных устройств от мусора, грязи, листьев, снега, льда.	то же	м ²
10	Замена и установка водоприемных устройств.	то же	шт.
11	Закрытие и открытие слуховых окон.	2 раза в год	шт.
12	Очистка чердачных помещений и технических этажей от мусора.	по необходимости	м ²
13	Замена, установка металлических коньков и ендовых.	то же	шт.
1.5. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ			
1	Восстановление отдельных элементов, замена или ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	то же	м ²
2	Навешивание замков, постановка доводчиков пружин, упоров, ручек, накладок на замки и др.	то же	шт.
3	Смена окон и дверей в местах общего пользования.	то же	шт.

Продолжение табл. 9

1	2	3	4
4	Окраска окон и дверей в местах общего пользования, на входах в техподполья, техэтажи и выходов на кровлю.	то же	м ²
5	Герметизация мест примыкания коробок оконных и дверных блоков.	то же	м/п
1.6 ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА (ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ) В ПОДЪЕЗДЫ			
1	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.	то же	шт
2	Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков, площадок.	то же	шт
3	Частичная замена и укрепление металлических и деревянных ограждений.	то же	шт.
4	Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец, зонтов, козырьков.	то же	шт.
5	Восстановление или замена козырьков над входами в подъезды, подвалы.	то же	шт.
6	Ремонт, укрепление или замена балконных ограждений.	то же	шт.
7	Укрепление или замена решеток на крыльцах.	то же	шт.
8	Ремонт подпорных стенок крылец и входов в подвалы.	то же	м ²
1.7. ПОЛЫ			
1	Замена отдельных участков покрытия полов.	то же	м ²
с	Замена деревянных лаг.	то же	м/п
3	Переборка и сплачивание деревянных полов.	то же	м ²
1.8. ПЕЧИ, ОЧАГИ И ВЕНТИЛЯЦИЯ			
1	Все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных квартирах.	то же	шт.
2	Ремонт оголовков дымовых и вентиляционных каналов.	то же	шт.
3	Прочистка дымоходов и вентканалов	то же	шт.
4	Замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования.	то же	шт.
5	Ремонт и обслуживание систем противопожарной сигнализации и систем дымоудаления.	то же	шт.
6	Периодическая проверка печей и дымоходов	по графикам	шт.
7	Перекладка и ремонт дымовых труб, патрубков, боровов.	по необходимости	шт.
1.9. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ			
1	Ремонт лестничных клеток	не чаще 1 раза в 8 лет	шт.
2	покраска, побелка во вспомогательных помещениях (подвалах, чердаках),	по необходимости	м ²
3	Ремонт цоколя	то же	м ²
4	Ремонт входных групп	то же	шт.
5	Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей,	то же	шт.

Продолжение табл. 9

1	2	3	4
1.10. ПРОЧИЕ РАБОТЫ			
1	Восстановление и устройство новых переходов на чердаках через трубы центрального отопления, вентиляционные короба, устройство трапов.	то же	м/п
2	Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей, досок объявлений.	то же	шт.
2. СЕТИ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ			
1	Смена отдельных участков трубопроводов и отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.	по необходимости	
2	Ремонт, ревизия, запорной и регулировочной арматуры, систем ЦО.	2 раза в год	шт.
3	Утепление (восстановление теплоизоляции) труб, расширительных баков.	по необходимости	м/п
4	Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.	по необходимости	шт.
5	Промывка систем центрального отопления.	1 раз в 4 года	м/п
6	Гидравлическое испытание систем центрального отопления.	1 раз в год	ДОМОВ
7	Устройство антикоррозийного покрытия трубопроводов в техподпольях, техэтажах, местах общего пользования.	по необходимости	м ²
8	Проверка и маркировка запорной арматуры.	то же	шт.
9	Регулировка и наладка систем центрального отопления и проверка параметров.	то же	ДОМОВ
10	Проверка, установка или замена КИП.	по графику	шт.
11	Устранение течи на трубопроводах	по необходимости	шт.
12	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации.	то же	шт.
13	Установка и снятие проглушек	то же	шт.
3. СЕТИ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ			
1	Смена отдельных участков трубопроводов.	то же	м/п
2	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов.	то же	м/п
3	Ремонт и ревизия запорной арматуры.	2 раза в год	шт.
4	Замена запорной арматуры.	по необходимости	шт.
5	Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов.	то же	шт.
6	Ремонт, поверка приборов учета.	то же	шт.
7	Проверка и маркировка запорной арматуры.	то же	шт.
8	Устранение течи на трубопроводах	то же	шт.
9	Покраска трубопроводов и запорной арматуры.	то же	м ²
10	Проверка, установка или замена КИП.	по графику	шт.

Продолжение табл. 9

1	2	3	4
11	Прочистка трубопроводов.	по необходимости	м/п
12	Ремонт и очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.	по графику	шт.
13	Проверка работоспособности, регулировка и наладка системы горячего водоснабжения и снятие параметров горячей воды.	по графику	домов
14	Смена, уплотнение резьбовых и фланцевых соединений	по необходимости	шт.
4. СЕТИ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ			
1	Смена отдельных участков трубопроводов.	то же	м/п
2	Смена отводов, фланцев и фитингов (сгоны, муфты, контрагайки, резьбы и т.д.)	то же	шт.
3	Смена сантехнического оборудования в общежитиях.	то же	шт.
4	Замена, ремонт и ревизия запорной арматуры.	2 раза в год	шт.
5	Замена запорной арматуры, внутренних пожарных кранов.	по необходимости	шт.
6	Замена и ремонт отдельных насосов и электромоторов.	то же	шт.
7	Ремонт, поверка приборов учета.	по графику	шт.
8	Проверка и маркировка запорной арматуры.	по необходимости	шт.
9	Покраска трубопроводов и запорной арматуры.	то же	м ²
10	Проверка, установка или замена КИП	то же	шт.
11	Прочистка трубопроводов.	то же	м/п
12	Уплотнение резьбовых и фланцевых соединений.	то же	шт.
13	Проверка работоспособности, регулировка и наладка системы холодного водоснабжения	по графику	домов
5. КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СЕТИ			
1	Ремонт труб	по необходимости	мест
2	Устройство опор под трубопроводы.	то же	шт.
3	Смена отдельных участков трубопроводов	то же	м/п
4	Смена фасонных частей.	то же	шт
5	Замена отдельных участков и удлинение водоотводных наружных выпусков.	то же	м/п
6	Прочистка канализации, дренажа.	то же	м
7	Очистка ото льда и обогрев ливневой канализации.	то же	мест
8	Уплотнение соединений раструбных соединений канализационной системы.	то же	шт.
9	Покраска трубопроводов.	то же	м ²
10	Установка хомутов, бондажей для устранения течи.	то же	шт.
11	Проверка и ревизия систем канализации	по графику	домов
6. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ			
1	Укрепление плафонов.	по необходимости	шт.

Продолжение табл. 9

1	2	3	4
2	Укрепление ослабленных участков наружной электропроводки.	то же	шт.
3	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках.	то же	шт.
4	Прочистка клемм и соединений в распределительных шкафах.	то же	шт.
5	Ремонт запирающих устройств.	то же	шт.
6	Снятие показаний электросчетчиков домовых щитках.	ежемесячно	шт.
7	Снятие показаний электросчетчиков групповых щитках.	ежемесячно	шт.
8	Проверка заземления электрокабелей и оборудования.	по графику	шт.
9	Замеры сопротивления изоляции.	по графику	шт.
10	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети ;	по необходимости	м/п
11	Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), замена вышедших из строя автоматов электрозащиты, пакетных переключателей и прочего электрооборудования;	то же	шт.
12	Замена плавких вставок в электрощитах.	то же	шт.
13	Замена светильников, приборов учета, трансформаторов тока, эл. Ламп и другого оборудования	то же	шт.
14	Периодический осмотр внутридомовых инженерных электрических сетей (домов)	2 раза в год	шт.
7. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ			
1	Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.	по необходимости	м ²
2	Срезка, вырубка сухих деревьев, кустарников, поросли, кронирование деревьев и кустарников, покос травы.	то же	шт.
3	Устройство, ремонт и покраска бельесушилок, оборудования детских площадок и других МАФ.	то же	м ²
4	Отвод поверхностных вод, устройство и укладка трапов, мешков с песком.	то же	мест
5	Посыпка тротуаров противогололедными составами.	по необходимости в зимний период	м ²
6	Очистка тротуаров, придомовой территории, контейнерных площадок от мусора и снега.	по необходимости	м ²
7	Ремонт выгребных ям.	то же	шт.
8	Завоз песка в песочницы.	один раз в год	м ³
9	Ремонт и сан. очистка дворовых туалетов, помойниц.	согласно графика	шт.
10	Вывоз ТБО, КГМ	согласно графика	шт.
11	Ограждений опасных зон.	по необходимости	м/п

Окончание табл. 9

1	2	3	4
12	Устройство, ремонт и покраска наружных ограждений	то же	м ²
8. МУСОРОПРОВОД			
1	Укрепление затворов мусоропровода.	то же	шт.
2	Прочистка, устранение засоров мусоропровода и их загрузочных клапанов.	то же	мест
3	Ремонт мусоропроводов.	то же	шт.
9. Обслуживание лифтового оборудования:			
1	Перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке	1 раз в 5 лет	
2	Техническое освидетельствование и замеры сопротивления изоляции;	один раз в год	
3	Техническое диагностирование лифтов отработавших нормативный срок 25 лет	по указанию Ростехнадзора	
4	Страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварий на лифтах ;	один раз в год	
5	Обслуживание и ремонт лифтов, в соответствии с нормативными техническими документами	по необходимости	
6	Мониторинг работоспособности лифтов и лифтового оборудования	согласно графика	
10. Обслуживание внутридомового газового оборудования			
1	Плановое техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения и оборудования	согласно графика	
2	Неотложные аварийные работы	по необходимости	

4. СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ УСЛУГ ЖКХ

4.1. Формирование платы за отопление

В соответствии с пунктом 40 правил расчета размера платы за коммунальные услуги, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила), плата за любую коммунальную услугу, в том числе за отопление, должна разделяться на две составляющих: плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, и плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды. Соответственно в счет – квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг две строчки по оплате за данную услугу.

Порядок расчета размера платы за отопление по квартире будет зависеть от способа оборудования жилого дома и находящихся в нем помещений приборами учета на отопление.

Предусмотрены следующие варианты оборудования жилого дома приборами учета, от которых зависит расчет:

1. На доме установлен общедомовой прибор учета на отопление, в квартирах, а в помещениях отсутствуют индивидуальные приборы учета.

2. На доме установлен общедомовой прибор учета на отопление, все или часть помещений оборудована индивидуальными приборами учета на отопление.

3. На доме отсутствует общедомовой прибор учета на отопление.

Итак, в первую очередь узнаем, есть ли на доме общедомовой прибор учета, и имеются ли индивидуальные приборы учета на отопление в жилых и нежилых помещениях.

Пример № 1

На доме установлен общедомовой прибор учета на отопление, индивидуальные приборы учета на отопление в жилых и нежилых помещениях отсутствуют.

Расчет производится по двум позициям:

- отопление, предоставленное в жилом помещении (квартире);
- отопление, предоставленное на общедомовые нужды (отопление ОДН).

Расчет размера платы за отопление, предоставленного в квартире производится по формуле № 1 Правил, исходя из показаний общедомового прибора учета, общей площади дома и площади квартиры.

Размер платы за отопление квартире нужно рассчитать следующим образом:

$$P_i = V^{\text{д}} \cdot S_i / S^{\text{д}} \cdot T^{\text{т}}, \quad (1)$$

где $V^{\text{д}}$ – объем тепловой энергии, предоставленной на нужды отопления по показаниям общедомового прибора учета за месяц, составил 250 гигакалорий

$S^{\text{д}}$ – общая площадь дома, в неё включены площадь жилых помещений (квартир), площадь нежилых помещений (магазины, офисы и другие помещения, находящиеся в доме), площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (подъезды, подвалы, чердаки и так далее), составляет 7 000 квадратных метров (общую площадь дома можно узнать в управляющей компании или посмотреть в квитанции на оплату),

S_i – площадь квартиры составляет 75 квадратных метров;

$T^{\text{т}}$ – тариф на тепловую энергию (отопление) установлен в размере 1 224 рублей за 1 гигакалорию

$$250 \cdot 75 / 7\,000 \cdot 1\,224 = 3\,279 \text{ рублей.}$$

Затем, считается вторую составляющую платы за отопление – отопление, предоставленное на общедомовые нужды, которая рассчитывается по двум формулам.

По формуле (2) рассчитывается объем услуги, а по формуле (3) размер платы за отопление в рублях.

Для расчета объема отопления, предоставленного на общедомовые нужды, нужно узнать ещё одну составляющую формул – площадь жилых и нежилых помещений, то есть площадь всех квартир и нежилых помещений (магазинов, офисов), расположенных в доме. Допустим, эта площадь в данном случае будет составлять 6 000 квадратных метров.

Тогда расчет объема тепловой энергии, будет производиться следующим образом:

$$V_i^{\text{одн}} = V_{\text{д}} \cdot (1 - S^{\text{об}}/S_{\text{д}}) \cdot S_i / S^{\text{об}}, \quad (2)$$

$$250 \cdot (1 - 6\,000 / 7\,000) \cdot 75 / 6\,000 = 0,446428571 \text{ гигакалорий.}$$

Для того чтобы рассчитать стоимость оплаты в рублях, умножим полученный объем на установленный для тепловой энергии тариф.

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \cdot T^{\text{кр}}, \quad (3)$$

$$0,446428571 \cdot 1\,224 = 546 \text{ рублей}$$

В результате полученных расчетов полная оплата за отопление для квартиры будет составлять:

$$3\,279 + 546 = 3\,825 \text{ рублей.}$$

Пример № 2

На доме установлен общедомовой прибор учета, и часть квартир оборудована индивидуальными приборами учета на отопление.

Расчет производится по двум позициям:

- отопление, предоставленное в жилом помещении (квартире);
- отопление, предоставленное на общедомовые нужды (отопление ОДН).

Расчет размера платы за отопление, предоставленного в квартире, производится по формулам (4) или по формуле (5) Правил, исходя из показаний индивидуального прибора учета на отопление, установленного в квартире, или исходя из норматива потребления тепловой энергии, установленного для отопления в жилых помещениях в гигакалориях.

Расчет по формуле (4) производится следующим образом:

$$P_i = V_i^{\text{п}} \cdot T^{\text{кп}}, \quad (4)$$

где $V_i^{\text{п}}$ – объем тепловой энергии по показаниям индивидуального прибора учета установленного на отопление в квартире, $V_i^{\text{п}}=1,5$ гигакалорий;
 $T^{\text{кп}}$ – тариф на тепловую энергию (отопление), $T^{\text{кп}} = 1\,224$ рублей.

$$1,5 \cdot 1\,224 = 2\,100 \text{ рублей.}$$

Расчет по формуле (5) производится следующим образом:

$$P_i = N^{\text{т}} \cdot S_i \cdot T^{\text{т}}, \quad (5)$$

где $N^{\text{т}}$ – норматив потребления на отопление в расчете на 1 квадратный метр общей площади квартиры, $N^{\text{т}} = 0,028$ гигакалорий;
 S_i – общая площадь квартиры, $S_i = 75$ квадратных метров;
 $T^{\text{т}}$ – тариф на тепловую энергию (отопление), $T^{\text{т}} = 1\,224$ рублей.

$$0,028 \cdot 75 \cdot 1\,224 = 2\,625 \text{ рублей.}$$

Итак, размер платы за отопление по квартире будет зависеть в данном случае от того, установлен ли в квартире индивидуальный прибор учета на отопление.

Затем считается вторая составляющая платы за отопление – отопление, предоставленное на общедомовые нужды, которая рассчитывается по формулам (6) и (7).

По формуле (6) рассчитывается объем услуги, а по формуле (7) размер платы за отопление в рублях.

Расчет объема отопления, предоставленного на общедомовые нужды, будет производиться следующим образом:

$$V_i^{\text{одн}} = (V^{\text{д}} - \sum V_u^{\text{неж}} - \sum N^{\text{т}} \cdot S_v - \sum V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{жп}}) \cdot S_i / S^{\text{об}}, \quad (6)$$

где $V^{\text{д}}$ – объем тепловой энергии, потребленной по показаниям общедомового прибора учета, $V^{\text{д}} = 250$ гигакалорий;

- $V_u^{\text{неж}}$ – объем тепловой энергии, потребленной в нежилых помещениях расположенных в доме, $V_u^{\text{неж}} = 10$ гигакалорий;
- S_v – общая площадь жилых помещений (квартир), не оборудованных индивидуальными приборами учета тепловой энергии, $S_v = 5000$ квадратных метров;
- N^T – норматив потребления, установленный на отопление для жилых помещений, $N^T = 0,028$ гигакалорий;
- $V_w^{\text{жил.п}}$ – объем тепловой энергии, потребленной в жилых помещениях (квартирах) по показаниям индивидуальных приборов учета, $V_w^{\text{жил.п}} = 8$ гигакалорий;
- $V^{\text{кр}}$ – объем тепловой энергии, потребленной на нужды горячего водоснабжения при отсутствии в многоквартирном доме централизованной системы горячего водоснабжения, $V^{\text{кр}} = 30$ гигакалорий;
- S_i – площадь Вашей квартиры, $S_i = 75$ квадратных метров
- $S^{\text{об}}$ – площадь всех жилых и нежилых помещений в доме (квартир, офисов, магазинов и так далее), $S^{\text{об}} = 6\,000$ квадратных метров.

$$(250 - 10 - 5\,000 \cdot 0,028 - 8 - 30) \cdot 75 / 6\,000 = 0,775 \text{ гигакалорий.}$$

Для того чтобы рассчитать стоимость оплаты в рублях, умножим полученный объем на установленный для тепловой энергии тариф.

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \cdot T^{\text{кр}}, \quad (7)$$

$$0,775 \cdot 1\,224 = 948,6 \text{ рублей.}$$

В результате полученных расчетов полная оплата за отопление для квартиры будет составлять:

$1\,836 + 948,6 = 2\,784,6$ рублей – при наличии индивидуального прибора учета в квартире;

$2\,570 + 948,6 = 3\,518,6$ рублей – при отсутствии индивидуального прибора учета в квартире.

Пример № 3

На доме отсутствует общедомовой прибор учета на отопление.

Расчет производится по двум позициям:

- отопление, предоставленное в жилом помещении (квартире);
- отопление, предоставленное на общедомовые нужды (отопление ОДН).

Расчет размера платы за отопление, предоставленного в квартире, производится по формуле (8) или по формуле (9) Правил, исходя из показаний индивидуального прибора учета на отопление, установленного в квартире, или исходя из норматива потребления тепловой энергии, установленного для отопления в жилых помещениях в гигакалориях.

Расчет по формуле (8) производится следующим образом:

$$P_i = V_i^{\text{п}} \cdot T^{\text{кр}}, \quad (8)$$

где $V_i^{\text{п}}$ – объем тепловой энергии по показаниям индивидуального прибора учета установленного на отопление в квартире, где $V_i^{\text{п}} = 1,5$ гигакалорий;

$T^{\text{кр}}$ – тариф на тепловую энергию (отопление), $T^{\text{кр}} = 1\,224$ рублей.

$$1,5 \cdot 1\,224 = 1\,836 \text{ рублей.}$$

Расчет по формуле (9) производится следующим образом:

$$P_i = N^{\text{т}} \cdot S_i \cdot T^{\text{т}}, \quad (9)$$

где $N^{\text{т}}$ – норматив потребления на отопление в расчете на 1 квадратный метр общей площади квартиры, $N^{\text{т}} = 0,028$ гигакалорий

S_i – общая площадь квартиры, $S_i = 75$ квадратных метров;

$T^{\text{т}}$ – тариф на тепловую энергию (отопление), $T^{\text{т}} = 1\,224$ рублей.

$$0,028 \cdot 75 \cdot 1\,224 = 2\,570,4 \text{ рублей.}$$

Итак, размер платы за отопление по квартире будет зависеть в данном случае от того, установлен ли в квартире индивидуальный прибор учета на отопление.

Считаем вторую составляющую платы за отопление – отопление, предоставленное на общедомовые нужды, которая в данном случае рассчитывается по формулам (10) и (11).

По формуле (10) рассчитывается объем услуги, а по формуле (11) размер платы за отопление в рублях.

Расчет объема отопления, предоставленного на общедомовые нужды, будет производиться следующим образом:

$$V_i^{\text{одн}} = N^{\text{одн}} \cdot S^{\text{ои}} \cdot S_i / S^{\text{об}}, \quad (10)$$

где $N^{\text{одн}}$ – норматив потребления на отопление в расчете на 1 квадратный метр общей площади квартиры, $N^{\text{одн}} = 0,028$ гигакалорий;

$S^{\text{ои}}$ – площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, $S^{\text{ои}} = 100$ квадратных метров;

S_i – общая площадь Вашей квартиры, $S_i = 75$ квадратных метров;

$S^{\text{об}}$ – площадь всех жилых и нежилых помещений в доме (квартир, офисов, магазинов и так далее), $S^{\text{об}} = 6\,000$ квадратных метров.

$$0,028 \cdot 100 \cdot 75 / 6\,000 = 0,035 \text{ гигакалорий.}$$

Для того чтобы рассчитать стоимость оплаты в рублях, умножим полученный объем на установленный для тепловой энергии тариф.

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \cdot T^{\text{кр}}, \quad (11)$$

$$0,035 \cdot 1\,224 = 42,84 \text{ рублей.}$$

В результате полученных расчетов полная оплата за отопление для квартиры будет составлять:

$1\ 836 + 42,84 = 1\ 878,84$ рублей – при наличии индивидуального прибора учета в квартире;

$2\ 570,4 + 42,84 = 2\ 613,24$ рублей – при отсутствии индивидуального прибора учета в квартире.

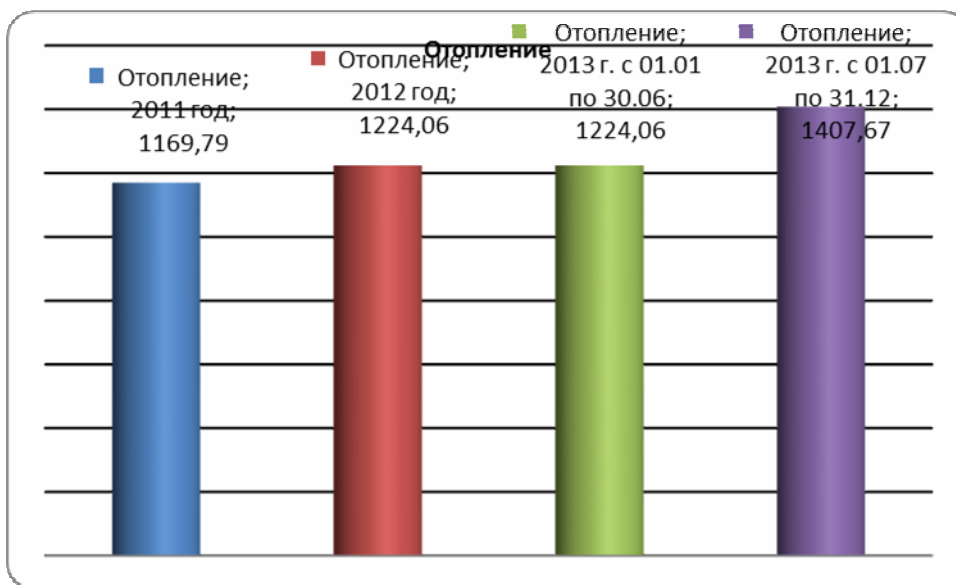


Рис. 13. Тарифы на отопление в г. Пензе (2011–2013 гг.)

В настоящее время техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется, во-первых, высоким уровнем износа, во-вторых, высокой аварийностью, в-третьих, низким коэффициентом полезного действия мощностей и, наконец, большими потерями энергоносителей. Нерешённой проблемой являются многочисленные правовые и финансовые злоупотребления со стороны привлекаемых к управлению недвижимостью организаций, а также отсутствие реальной ответственности управляющих компаний и товариществ собственников жилья перед гражданами. В качестве одного из выходов из сложившейся ситуации может стать введение в этой сфере института саморегулирования, разработка единых правил и требований к профессиональной деятельности участников рынка, создание механизмов материальной ответственности управляющих компаний между собой и перед гражданами.

4.2. Формирование платы за электричество

Есть у энергосберегающих ламп свое название – Компактные Люминесцентные Лампы (КЛЛ). Как уже стало ясно из названия, принцип работы у них такой же, как и у люминесцентных ламп: трубка в форме спирали или система дуговых трубок, наполненная парами ртути и инертным газом

(аргоном, ксеноном), а ее внутренние стенки покрыты люминофором. Под действием высокого напряжения в лампе происходит движение электронов. Ультрафиолетовое излучение, образующееся при столкновении электронов с атомами ртути, проходя сквозь люминофор, создает видимое нашему глазу свечение. Внешний вид и форма трубок у такой лампы не обязательно спиральная или дугообразная. Компактные люминесцентные лампы могут быть представлены в традиционных формах груши, свечи, шара или цилиндра. Единственное, что выдаёт их – это увеличенный в размерах цоколь. Цоколь увеличен не просто так, в него инженеры умудрились всунуть стартер, тот самый стартер, который используется в лампах дневного света, только уменьшенный в размерах.

Какими техническими характеристиками обладают лампы КЛЛ:

Мощность и световой поток.

Это потребляемая мощность, зачастую указан и эквивалент по мощности обычной лампочки, выдающей равное с энергосберегающей количества света. Например, если на энергосберегающей лампе написано 5 Вт, то светить она будет как обычная 25 Вт лампочка накаливания. Ниже приведены среднестатистические значения мощности и соответствующего светового потока:

- 5 Вт (25 Вт) – 250 Лм;
- 8 Вт (40 Вт) – 400 Лм;
- 12 Вт (60 Вт) – 630 Лм;
- 15 Вт (75 Вт) – 900 Лм;
- 20 Вт (100 Вт) – 1200 Лм;
- 24 Вт (120 Вт) – 1500 Лм;
- 30 Вт (150 Вт) – 1900 Лм;

Температура света.

Это довольно абстрактный параметр для люминесцентных ламп. Для ламп с нитью накала этот параметр берётся из температуры нагретой нити, при этом температура измеряется в кельвинах (К). Шкала температур по кельвину начинается с $-273\text{ }^{\circ}\text{C} = 0\text{ K}$ – называется абсолютным нулём температуры, соответственно $0\text{ }^{\circ}\text{C} = 273\text{ K}$. Средняя температура нити накала обычной лампочки равна 2700 К или 2427 °С. При этом лампочка светит жёлтым светом. Производители люминесцентных ламп придерживаются таких температурных диапазонов:

- 2700 К – warm white – тёплый белый, соответствует свету от обычной лампочки накаливания;
- 3300-3500 К – white – белый. Очень редкий тип КЛЛ;
- 4000-4200 К – cool white – холодный белый, лампа светит с слабым голубым оттенком. Правда, мощность рекомендуется выбирать побольше, не ниже 20W, так как с такой температурой света маломощная лампа светит тускло;

- 6000-6500К – daylight – дневной. Свечение ламп соответствует люминесцентным трубкам большой мощности. Это самый оптимальный температурный режим, в случае если коэффициент цветопередачи $R > 90$. Коэффициент R мы рассмотрим ниже. Следует также отметить, что в зависимости от физиологии строения глаз, люди по-разному воспринимают температуру света, поэтому дневной свет многих раздражает;

Срок службы.

Производители дорогих энергосберегающих ламп гарантируют, что их продукция будет работать до 12000-15000 часов. Лампы из категории «подешевле» работают до 6000-10000 часов. Самый low-end имеет заявленную наработку в часах – 3000-4000 часов, что порой не соответствует действительности. Очень прискорбно, но бракованные компактные люминесцентные лампы – не редкость. Зачастую брак определяется не совершенством производства, и большой процент дешёвых ламп умирает или начинает гореть тускло после 1000 часов работы.

Существует определённые рекомендации по использованию энергосберегающих ламп, которые помогут продлить срок их службы. Энергосберегающие лампы с плавным стартом предпочтительнее, так как такой вид включения дарит несколько тысяч часов работы. Первых пару минут лампа будет разогреваться, гореть не на полную мощность. Негативно на сроке жизни ламп сказываются частые включения и выключения. Специалисты из General Electric рекомендуют выключать лампочку не менее, чем после 5-10 минут работы. Нельзя использовать энергосберегающие лампы с устройствами плавного старта или защитными блоками от скачков напряжения, которые используют с обычными лампами накаливания.

Коэффициент цветопередачи.

Немаловажный коэффициент, чем он выше – тем лучше. Минимальное необходимое значение $R=82$. Если коэффициент ниже, чем 82, то создаётся эффект затуманенности, тени от такого света получаются не чёткие, оттенки предметов белого цвета – резкие с зелёноватыми или синими бликами. Глядя на лампочку с низким R , ловишь «зайчиков» в глазах, как от взгляда на сварку или на солнце.

Экономия за счет энергосберегающих ламп.

Расчет экономии на примере двухкомнатной квартиры:

Срок службы обычной лампы – 1000 часов. Для сравнения возьмём недорогую КЛЛ «Космос» – 6000 часов. Стоимость лампы – 15 рублей, энергосберегающей лампы – 180 руб. Мощности ламп – 100 Вт и 20 Вт соответственно. Стоимость электроэнергии возьмём равной 2,32 руб. за 1 кВт/ч.

Итак, за 6000 часов работы вам нужно 6 обычных ламп по 15 руб., а это уже 90 руб. За 6000 часов работы 6 лампочек по 100 Вт или 0,1 кВт съедят 600 кВт/ч энергии по 2,32 руб., а это равно 1 392 руб. Итого получаем

$90 + 1\,392 = 1\,482$ руб. Энергосберегающая лампа стоит 180 руб., её мощность 20 Вт или 0,02 кВт. За 6000 часов работы она израсходует 120 кВт/ч общей стоимостью 278 руб. Итого получаем $180 + 278 = 458$ руб. Т.е. экономия с одной лампочки 1 024 руб. Затраты получаются почти в три раза ниже. На практике этот показатель может быть как выше, так и ниже.

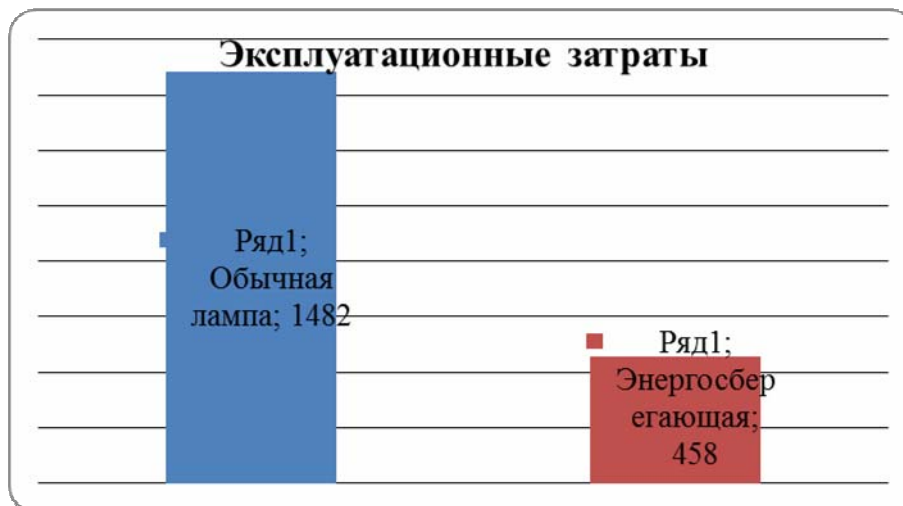


Рис. 14. Затраты при использовании обычной и энергосберегающей лампы в двухкомнатной квартире

Расчет экономии на примере однокомнатной квартиры:

Исходные данные: в однокомнатной квартире 6 лампочек по 100 ват (прихожая, санузел, кухня и 3 штуки в комнате), все они работают в среднем по 6 часов в день (чаще всего не выключаясь), обычная лампочка стоит в районе 15 рублей, энергосберегающая около 180 рублей, тариф на электроэнергию 2,32 рубля.

Т а б л и ц а 1 0

Исходные данные

Характеристики	Обычная лампа	Энергосберегающая лампа
Мощность, ватт	100 (0.1 кВт)	20 (0.02 кВт)
Срок службы, часы	1000	8000
Цена лампочки	15 руб.	180 руб.
Затраты на 1 лампу в месяц (по 2,32 рубля за кВт)	$0.1\text{кВт} \cdot 180\text{ч}$ (по 6 часов в день) $\cdot 2,32$ руб. = 41,76 руб. за кВт в час + цена лампы 15 руб. = 56,76 руб.	$0.02\text{кВт} \cdot 180\text{ч}$ (по 6 часов в день) $\cdot 2,32$ руб. = 8,35 руб. за кВт в час + цена лампы 180 руб. = 188,35 руб.
Затраты на электроэнергию на 1 лампу в год (180 часов в месяц $\cdot 12$ месяцев = 2160 часов, округляем до 2000 часов)	$0.1 \cdot 2000\text{ч} \cdot 2,32 = 464$ руб. + 15 руб. цена лампы = 479 рубля	$0.02 \cdot 2000\text{ч} \cdot 2,32 = 92,8$ руб. + 180 руб. цена лампы = 272.8 рубля



Рис. 15. Затраты при использовании обычной и энергосберегающей лампы в однокомнатной квартире

Типы СКД

Автономные системы доступа представляют собой приборы, состоящие из контроллера, помнящего легальные карты (коды) доступа и управляющего замком или другим исполнительным механизмом, а также считывателя – устройства, дающего команду контроллеру на открывание (или неоткрывание) замка – или клавиатуры для набора кода.

Простейшей СКД является замок на двери, причем замок «интеллектуальный». Под понятием «интеллектуальный» может «скрываться» масса устройств: собственно замок (электромеханический или электромагнитный, электромеханическая защелка), контроллер, считыватель. Если добавить к этому идентификатор (это может быть магнитная, проксимити – и т.п. карточка, электронный ключ, брелок и т.д.) и кнопку «Выход», устанавливаемую около двери с внутренней стороны, то получится простейшая автономная система ограничения доступа. Небольшие СКД (до 8 дверей) позволяют предотвратить доступ в учреждение нежелательных лиц и точно указать сотрудникам те помещения, в которые они имеют право входить. Более сложные СКД называют сетевыми системами контроля и ограничения доступа. Такие системы способны работать как в автономном режиме, так и под управлением компьютера. Они включают в себя несколько контроллеров, обслуживающих один или несколько считывателей. Сигнал от контроллеров по линии поступает в компьютер (в схеме может быть задействовано несколько компьютеров), управляющий системой. Еще более сложные системы имеют разветвленную структуру, охватывающую удаленные помещения, могут подключаться к модемам для передачи информации между удаленными объектами. Нередко подобные

сетевые СКД интегрируются с системами охранно-пожарной сигнализации и охранного видеонаблюдения.

Комплексные СКД помимо выполнения функции ограничения доступа позволяют решить вопросы безопасности и дисциплины, назначить каждому сотруднику индивидуальный временной график работы, сохранить и затем просмотреть информацию о событиях за день, автоматизировать кадровый и бухгалтерский учет, создать автоматизированное рабочее место охранника и т.д.

Отличия более сложных систем, и в частности сетевых систем контроля, прежде всего в том, что в них функции системы контроля доступа осуществляются в более удобной для пользователя форме. Имеется в виду не только пользователь, проходящий через СКД, но и, например, начальник охраны (дежурный оператор), мгновенно получающий от системы информацию – «сотрудник пришел/ушел». Система также полезна для руководства предприятия, табельной или бухгалтерии, которые регулярно в конце месяца получают от СКД информационную сводку по каждому сотруднику.

В этом случае под СКД будет подразумеваться совокупность программно-технических средств и организационно-методических мероприятий, с помощью которых решается задача контроля и управления входом в отдельные помещения, а также перемещением персонала и временем его нахождения на территории объекта. Таким образом, сетевая СКД – это и аппаратура, и программное обеспечение, и система управления движением персонала. Именно комплексные системы оптимальны для выполнения конкретных задач, свойственных именно данному предприятию или объекту.

Принцип функционирования СКД. Условно он заключается в следующем. Каждый сотрудник (посетитель) фирмы получает идентификатор («электронный ключ») – пластиковую карточку или брелок с содержащимся в них индивидуальным кодом. Для выдачи идентификатора перечисленные лица должны зарегистрироваться в базе данных системы. Паспортные данные, фотография и присвоенный сотруднику (посетителю) код заносятся в персональную электронную карточку базы данных. Далее присвоенный код с помощью программного обеспечения «прописывается» в «базах» соответствующих контроллеров, установленных в системе (например, на входе в здание или в подлежащее контролю помещение). И все. Можно проходить на территорию. Считыватели, установленные в определенных местах, называемых «точками прохода» (на любом предприятии таких точек, как минимум, четыре: проходные, офисные помещения, помещения особой важности, и въезды/выезды автотранспорта), передают полученную от «электронного ключа» информацию (код) контроллерам. Оттуда сведения поступают в компьютер, который сверяет

полученную информацию с «базой» прав доступа владельца «ключа» и передает результаты сверки обратно в контроллер. Компьютер фактически принимает решение – открывать владельцу «ключа» замок данной двери или нет. В зависимости от ситуации, при которой была предъявлена карточка, система может принимать и такие решения, как: блокировать двери (или другие исполнительные механизмы), перевести помещение в режим охраны, включить сигнал тревоги и т.д. Все факты предъявления карточек и связанные с ними действия (разрешение или запрещение прохода, «тревога» и т.д.) фиксируются в контроллере и сохраняются в памяти компьютера. Информация о событиях может быть выведена в виде отчета о нарушении административной или трудовой дисциплины, табеля рабочего времени и т.д.

«Сердцем» любой системы СКД является контроллер – устройство, предназначенное для обработки информации от считывателей идентификаторов, принятия решения и управления исполнительными устройствами. Контроллеры СКД можно разделить на три класса: автономные, сетевые и комбинированные.

Автономный контроллер – полностью независимое устройство, предназначенное для обслуживания одной, максимум двух точек прохода. Рассчитан на применение с самыми разными типами считывателей. Встречаются контроллеры, совмещенные со считывателем, встроенные в замок и т.д. Автономный контроллер, как правило, обслуживает небольшое количество пользователей.

Сетевой контроллер – устройство, способное работать в сети и даже под общим управлением компьютера. В этом случае функции принятия решения ложатся уже не на сам контроллер, а на управляющий компьютер. Естественно, компьютер управляет цепью контроллеров с помощью специализированного программного обеспечения. Сетевые контроллеры применяются для создания СКД любой степени сложности. Именно такие системы дают администрации предприятия (учреждения) огромное количество дополнительных возможностей:

- создать электронную картотеку данных о сотрудниках, содержащую не только текстовые данные, но и фотографии работников;
- сформировать временной график – кто, куда и в какое время имеет право ходить;
- получить отчет о присутствии или отсутствии сотрудников на рабочем месте;
- практически мгновенно узнать, в каком месте находится сотрудник в данный момент;
- автоматически составить табель учета рабочего времени.

Комбинированные контроллеры совмещают в себе функции сетевых и автономных контроллеров. Если есть связь с управляющим компьютером

(on-line) – контроллеры работают как сетевое устройство, если ее нет – как автономные.

4.3. Учет затрат при использовании приборов учета

Счетчики (узлы учета) – оборудование, предназначенное для измерения расходуемых потребителями энергоресурсов, предоставляемых как всему дому, так и отдельно взятой квартире. Их можно разделить на поквартирные и общедомовые.

Согласно принятому закону об энергосбережении, обязательной установке счетчиков подлежат практически все объекты жилого фонда. Таким образом, через несколько лет почти все коммунальные услуги будут оплачиваться исходя из фактически расходуемых объемов, а не нормативов потребления.

Согласно принятому закону многоквартирные дома (МКД) должны быть оснащены следующим общедомовым оборудованием:

- счетчиками на воду;
- счетчиками на тепловую энергию;
- счетчиками на электроэнергию.

Одновременно МКД должны быть обеспечены следующими поквартирными узлами учета:

- счетчиками на воду (водомерами);
- счетчиками на газ;
- счетчиками на электроэнергию.

При этом установка внутриквартирных счетчиков на тепловую энергию и горячую воду по-прежнему остается делом добровольным. Старые счетчики электроэнергии подлежат замене. Сегодня в квартирах ряда собственников жилья стоит старое оборудование, исчерпавшее срок своей службы и не соответствующее существующим требованиям. В результате во многих МКД поквартирные счетчики дают ошибочные показания. При этом установленные намного позднее общедомовые узлы учета на все тот же ресурс фиксируют объективные расходы потребителей, в результате при начислении оплаты возникает путаница.

Подобное устаревшее оборудование также подлежит замене. В качестве наиболее распространенного примера можно привести старые счетчики на электроэнергию, выпущенные в 70–80-е годы прошлого века. Они в принципе не рассчитаны на эксплуатацию в современных условиях (с учетом появившихся у собственников сплит-систем, микроволновых печей и других энергоемких приборов).

К 1 января 2013 года в индивидуальных домовладениях (включая дома садоводческих товариществ) должны быть установлены узлы учета на воду, газ, электрическую и тепловую энергию. Отказ в установке счетчика

наказуем. Если поквартирные счетчики к обозначенным срокам не установлены, собственники жилья будут обязаны обеспечить допуск представителей ресурсоснабжающих организаций для выполнения этой процедуры и оплатить расходы.

В противном случае оборудование установят принудительно в судебном порядке. Предполагается, что на эти процедуры потребуется еще один год. Отказ от установки общедомового узла учета в МКД влечет наложение штрафа на организацию (ТСЖ или управляющую компанию), предоставляющую жильцам услугу по содержанию и ремонту жилья, в размере от пяти до 30 тысяч рублей.

Согласно законодательству, установку счетчиков в строящихся многоквартирных домах должен осуществлять застройщик за счет собственных средств, без наличия этого оборудования объект не примет в эксплуатацию.

Во вторичном жилье счетчики устанавливаются преимущественно за счет средств его собственников. Устанавливать счетчики могут следующие организации:

- Ресурсоснабжающие предприятия. Последние обязаны предоставлять собственникам жилья услугу по установке, замене и эксплуатации узлов учета. Одновременно они должны дать возможность всем желающим воспользоваться 5-летней рассрочкой по оплате за монтаж счетчиков. При этом сумма начисляемых годовых процентов за предоставленную в кредит услугу предприятием-монополистом не может превышать ставки рефинансирования, устанавливаемой Центробанком РФ.

- Управляющие компании.

- Другие коммерческие организации, которые, желательно, должны иметь лицензию на производство данного вида работ (в противном случае оборудование могут забраковать). Эти фирмы также могут предоставлять услугу в кредит – в отличие от монополистов, на договорной основе.

Поквартирные узлы учета.

Основные требования, предъявляемые к принимаемым поквартирным счетчикам три:

- наличие приобретенного оборудования в «Государственном реестре средств измерения РФ»;

- наличие у счетчика сертификата соответствия («знака РСТ»);

- наличие клейма государственной поверки.

Эти характеристики должны быть отражены в техническом паспорте. В противном случае счетчик не примет в эксплуатацию. Как правило, поквартирные узлы учета устанавливаются на вводах в жилье собственников, после запорной арматуры. В иных случаях необходимо согласование

с энергоснабжающей организацией. При монтаже счетчика целесообразно учесть следующие факторы:

* узел учета должен легко сниматься, обеспечивая поступление воды в квартиру. Это облегчит жизнь через несколько лет, когда его предстоит снять для прохождения поверки;

* при монтаже водомера стоит установить перед ним (после запорной арматуры) фильтр грубой очистки воды. Это продлит срок службы оборудования.

Приемка поквартирного счетчика в эксплуатацию осуществляется представителями управляющей компании или ТСЖ (за дополнительную оплату). Если жильцы выбрали форму непосредственного управления многоквартирным домом, процедуру проводит ресурсоснабжающая организация. По ее завершении составляется акт в двух экземплярах, один из них передается собственнику.

Поверка поквартирных счетчиков осуществляется с периодичностью, указанной в паспорте завода-изготовителя. Работы производит организация, имеющая соответствующую лицензию. Срок первой поверки исчисляется с даты изготовления, а не продажи или установки оборудования. В этот период оплата за энергоресурсы осуществляется по нормативам потребления коммунальных услуг.

Снятие показаний со счетчиков осуществляется самим собственником жилья. Для очередного определения объема использованного ресурса потребителю необходимо вычесть из текущих данных показания оборудования месячной давности.

Единицами измерения потребляемых энергоресурсов для различных поквартирных счетчиков служат:

- для узлов учета электроэнергии – киловатты;
- газа, горячей и холодной воды – кубометры;
- тепловой энергии – гигакалории.

Общедомовые узлы учета.

Установка общедомового счетчика производится специализированной организацией на основании заключенного договора. Оборудование монтируется на границах ответственности, существующих между собственниками (или управляющей компанией/ ТСЖ) и ресурсоснабжающей организацией. Аналогичное правило действует и при установке счетчиков в индивидуальном доме.

Основные требования при приемке:

- наличие технического паспорта на прибор;
- наличие проекта на установку узла учета;
- наличие акта о выполнении монтажа оборудования;
- наличие договора со специализированной организацией на установку,

– обслуживание и ремонт узла учета с приложением соответствующей лицензии на право выполнения данных работ.

Эксплуатация осуществляется специализированной организацией, но при этом ответственность за сохранность общедомового счетчика лежит на управляющей компании/ТСЖ или собственнике (собственниках) жилья. Исполнитель коммунальных услуг ежегодно обязан проверять наличие и сохранность контрольных пломб на оборудовании с составлением соответствующего акта. Если раньше перерасчет в соответствии с показаниями общедомового прибора учета производился только гражданам, имеющим индивидуальные приборы учета, то теперь он касается всех без исключения.

При оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение определяется по формуле:

$$P_{\text{куз.}i} = \frac{V_d}{V_{n.p} + V_{n.n}} \cdot V_i \cdot T_{\text{ку}} \quad (12)$$

где V_d – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета;

$V_{n.p}$ – суммарный объем ресурса по показаниям индивидуальных приборов учета;

$V_{n.n}$ – суммарный объем ресурса, потребленный по нормативу в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета,

V_i – объем ресурса, потребленный за расчетный период в i (индивидуальном) помещении, измеренный индивидуальным прибором учета, или в помещении, не оборудованном прибором учета, определенный по нормативу потребления;

$T_{\text{ку}}$ – тариф на коммунальный ресурс.

Приведем примеры расчета оплаты за горячее водоснабжение с учетом показаний общедомового прибора учета в многоквартирном доме по ул. 8 Марта.

Расход ГВС по общедомовому прибору учета согласно показаниям: $V_d = 2025,51$ куб. м.

Расход ГВС в помещениях, оборудованных индивидуальными приборами учета: $V_{n.p} = 614,65$ куб.м.

Расход ГВС в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета: $V_{n.n} = 232 \text{ чел.} \cdot 3,8 \text{ куб.м. (норматив потребления)} = 881,6 \text{ куб.м.}$

Пример №1

В квартире, не оборудованной индивидуальными приборами учета, проживает 2 человека (3,8 куб. м. · 2 чел. = 7,6 куб. м.)

$$P_{\text{куз.и}} = \frac{2025,51}{614,65 + 881,6} \cdot 7,6 \cdot 80,19 = 825,02 \text{ руб.}$$

Пример №2

Квартира оборудована индивидуальными приборами учета. Расход ГВС по показаниям счетчика составил 1 куб. м.

$$P_{\text{куз.и}} = \frac{2025,51}{614,65 + 881,6} \cdot 1 \cdot 80,19 = 108,56 \text{ руб.}$$

Рассмотрев оба примера можно сделать вывод, что использование индивидуального (поквартирного) счетчика намного выгоднее и экономичнее.

4.4. Предоставления ЖК услуг при использовании поквартирных и общедомовых счетчиков

Из аналитических данных, полученных в результате анализа статистической отчетности государственных статистических органов, известно, что износ инженерного оборудования в коммунальной сфере России достигает 73 %, инженерных сетей – 65 %, жилищного фонда – 40 %. Многие здания ждут капремонта более 25 лет. Естественной реакцией граждан стала установка счетчиков учета воды и электроэнергии, позволяющих минимизировать расходы. В попытках оптимизировать свою работу сами коммунальщики стали осваивать новые информационные технологии – автоматические системы мониторинга состояния зданий, сооружений, инженерных сетей и прочее.

Как заявляют сами управляющие коммунальными предприятиями, если население полностью перейдет на оплату поступающих в дома коммунальных ресурсов по показаниям приборов учёта, им (коммунальным компаниям) придётся значительно снизить энергопотери, повысить эффективность и качество работы котельных, энергостанций, путём модернизации оборудования, замены инженерных сетей с использованием передовых технологий и материалов и т.д. Именно это и есть одна из главных задач, решение которой позволит повысить эффективность и качество услуг ЖКХ мегаполиса. Однако повсеместная установка жильцами домов и их объединениями (ОСЖ), т.е. потребителями КУ, счётчиков, приведёт к тому, что при оплате этих услуг возникнет «неразбериха». Т.е. отследить кто, сколько потратил ресурсов, кто кому должен, каково было качество полученных энергоресурсов, нужен ли перерасчёт (тем более при непо-

средственном управлении МКД собственниками жилья), будет крайне нелегко. Поэтому, чтобы не возникло подобных проблем, требуется разработка и внедрение стандартов и регламентов использования информационно-коммуникационных технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и собственно разработка и внедрение информационных технологий в процесс производства и потребления КУ. Иными словами, необходимы мероприятия, совершенствующие, оптимизирующие работу ЕРКЦ (в деятельности которых сегодня многие эксперты ЖКХ видят ряд недостатков: отсутствие конкуренции, высокая цена предоставляемых ими услуг, узкопрофильность и т.д.), а также автоматизирующие процесс взаимодействия их с поставщиками и потребителями, т.е. внедрение новых информационных технологий.

Как известно, ряд федеральных органов исполнительной власти России предпринимают шаги по разработке и внедрению стандартов и регламентов использования информационно-коммуникационных технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Если усилия ведомств увенчаются успехом, то это не только повысит качество услуг ЖКХ, но и даст импульс развитию некоторых секторов отечественного производства, считают эксперты.

В настоящее время разработан проект технического регламента использования информационно-коммуникационных технологий в сфере ЖКХ. В подготовке документа приняли участие пять федеральных ведомств: Мининформсвязи, Минпромэнерго, Минэкономразвития, Минрегионразвития и Минздравсоцразвития России. Данный технический регламент будет распространяться на вопросы, связанные с учетом электрической и тепловой энергии, газа и твердого топлива, горячей и холодной воды. Его реализация позволит:

- обеспечить принятие единых требований к обработке, хранению и предоставлению данных учета;
- совместимость комплексов автоматизации учета энергоресурсов в сфере ЖКХ;
- более достоверный учет данных об энергоресурсах, оказываемых услугах и состоянии коммунальной инфраструктуры.

Представитель Мининформсвязи особо подчеркнул, что принятие этого технического регламента подтолкнет развитие отечественного сегмента производства технологического оборудования и разработки программного обеспечения для учета энергоресурсов. В качестве возможных мер предлагается подведение Интернета и каналов цифровой сети телевидения к участкам под застройку, создание и внедрение комплексной системы мониторинга развития жилищно-коммунального развития в РФ, внедрение автоматизированных систем учета услуг, а также обязательное применение при строительстве нового жилья технологий интеллектуаль-

ных зданий и энергосберегающих технологий. По мнению заместителя директора департамента Мининформсвязи, при внедрении современных технологических разработок в сфере ЖКХ необходим комплексный подход – при модернизации коммунальной инфраструктуры ее необходимо сразу же оснащать датчиками и системами учета.

Сегодня можно и нужно внедрять различные программы практически на всех участках работы коммунальной сферы. Интеграция ПО возможна в сфере начисления за услуги ЖКХ, включая ведение взаиморасчетов между поставщиками услуг и населением, в объектовом учете (контроль поставщиками услуг количества проживающих, начислений, оплаты, сведения о долгах и должниках, работа с приборами учета, инженерным оборудованием), в системе управления заявками и качеством услуг, субсидий за услуги ЖКХ. Преимуществами подобной объединенной информационной системы, по убеждению ведущих разработчиков подобных программных продуктов и информационных систем, станут рост собираемости платежей населения за ЖКУ, контроль со стороны государства поступлений средств за эти услуги в режиме реального времени, прозрачность информации о начислениях, контроль прохождения бюджетных средств.

За проект внедрения информационных технологий (ИТ) в ЖКХ возможно взять довольно успешный опыт зарубежных стран. Например, Финляндии. Так, в Финляндии как «стране победивших ИТ» доля строительства и управления недвижимостью в ВВП составляет более 10 % (57 млрд евро). Там 1,4 млн домов общей жилой площадью 400 млн кв. м (75 кв. м на человека) объединены в 70 000 акционерных обществ, большая часть из которых пользуется услугами операторов (аналог УК). Оператор выбирает эксплуатирующую организацию, а на небольших объектах члены товарищества выбирают его сами. Эксплуатирующая организация предоставляет жилищно-коммунальные услуги либо самостоятельно, либо по договору со специализированными компаниями (ремонтно-строительные, уборка территории, снега, охрана, вывоз мусора и проч.). Эксплуатирующая организация ежегодно отчитывается перед жильцами о доходах и расходах, а также балансе общества собственников жилья. Информационные технологии в системе ЖКХ используются повсеместно. Так, сбор и обработка фактических показателей потребления ресурсов происходит как в автоматическом режиме, так и с помощью web-интерфейса. Предоставление справочной информации – например, детализации счетов в режиме on-line, необходимых документов – осуществляется с помощью программы «Электронный ЖЭК» с запросом по электронной почте.

Отсюда видим 3 направления работы по повышению эффективности и качества услуг ЖКХ мегаполиса на основе внедрения информационно-коммуникационных технологий:

1. Разработка и совершенствование нормативно-правовой базы обеспечения контроля ЖКХ с помощью ИКТ (в виде регламентов).

2. Создание государством благоприятных условий для поддержания конкуренции в области РИКЦ и стимулирующая налоговая политика в отношении фирм-разработчиков ПО для контроля ЖКХ и предприятий, внедряющих в процесс производства ЖКУ (а также управления) ИКТ.

3. Применение экономического подхода в установлении государством тарифов на ЖКУ (с учётом особенностей технического состояния и целевого назначения каждого МКД).

Безусловно, слепое следование определенным правилам и привычкам в процессе принятия управленческих решений экономическими агентами не гарантирует получение ими оптимального результата. Более того, достижение его практически невозможно при отсутствии полноценного информационного обеспечения. Только имея актуальную и достоверную информацию можно принять разумное решение о том, какое действие необходимо выполнить в определенных обстоятельствах.

Для формирования информационной базы управления капитальным ремонтом жилищного фонда необходим мониторинг технического состояния жилых зданий.

В узком смысле под мониторингом понимается наблюдение за динамикой какого-либо объекта (процесса). Мониторинг в широком смысле – это не только регистрация изменений наблюдаемого объекта, но и анализ, а также прогноз его состояния. Для решения практических задач управления ремонтом жилищного фонда мегаполиса невозможно ограничиться только наблюдением, необходимы также оценка и прогноз состояния жилых зданий. Поэтому в контексте осматриваемой проблемы мониторинг, представляет собой систему наблюдений за изменением технического состояния жилых домов, в рамках которой осуществляется сбор, систематизация и анализ полученной информации об их техническом состоянии, его прогнозирование, подготовка рекомендаций, направленных на преодоление негативных и поддержку позитивных тенденций.

Такая трактовка мониторинга представляет его как инструмент информационно-аналитического обеспечения процесса управления капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города, информационный ресурс для планирования ремонтно-восстановительных работ.

Главная цель мониторинга состоит в обеспечении органов управления, собственников жилья, управляющих организаций полной, своевременной и достоверной информацией для формирования управленческих воздействий, направленных на обеспечение надлежащего технического состояния жилищного фонда, безопасных и комфортных условий проживания граждан, охраны окружающей среды в процессе эксплуатации жилья.

Технико-экономический паспорт многоквартирного дома предназначен для обеспечения собственников и нанимателей жилых помещений, собственников нежилых помещений, управляющих и обслуживающих орга-

низаций полными и достоверными сведениями о потребительских свойствах, технических и экономических характеристиках многоквартирного дома. Он содержит сведения о составе и объемах (площади) конструктивных элементов и инженерных систем здания, их техническом состоянии, полученные на основании визуальных осмотров (обследований) домов, и рекомендации по проведению ремонтно-восстановительных работ.

Данные ТЭП используются в процессе управления содержанием и ремонтом многоквартирного дома в целях:

- организации надлежащей технической эксплуатации жилых зданий;
- адресного планирования капитального и текущего ремонта;
- расчета затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. определения требуемой численности и фонда заработной платы работников управляющих и обслуживающих жилищных организаций по каждому многоквартирному дому;
- для ведения лицевого счета многоквартирного дома. Информация, представленная в ТЭП, актуализируется дважды в год основании материалов плановых весенних и осенних технических осмотров здания, а также корректируется по результатам ремонтно-восстановительных работ.

Данные ТЭП многоквартирных домов в Пензе обобщаются в виде единой информационной базы для использования в целях решения технических, экономических и финансовых задач, возникающих в процессе управления жилищным фондом города. Однако к настоящему времени технические паспорта сформированы только для 7 % жилых зданий города, а к моменту завершения паспортизации потребуются актуализация данных. Иными словами, необходимо постоянное отслеживание (мониторинг) технического состояния жилищного фонда в городе.

В процессе организации и проведения мониторинга технического состояния жилых зданий целесообразно руководствоваться рядом принципов, позволяющих обеспечить его эффективность. Прежде всего, следует соблюдать принцип целенаправленности, который означает, что вся система мониторинга должна быть направлена на решение конкретных управленческих задач. Это создаст условия для наиболее полного удовлетворения информационных потребностей субъекта управления. Кроме того, следование принципу целенаправленности предохранит систему от ненужной, избыточной информации и создаст предпосылки для организации экономически эффективной системы наблюдения за состоянием жилых зданий.

Система мониторинга должна быть официальной, этот принцип также должен соблюдаться в процессе ее формирования. Необходимо обеспечить правовую основу для сбора информации о техническом состоянии жилищного фонда, закрепив решение о создании системы мониторинга соответствующим нормативно-правовым актом.

Следует также руководствоваться принципом безостановочности наблюдений, который подразумевает актуализацию данных мониторинга с установленной нормативно-правовым актом о мониторинге периодичностью, поскольку сбор сведений о техническом состоянии жилых зданий – трудоемкий процесс, требующий визуальных и инструментальных обследований. Например, обновление сведений может проводиться один или два раза в год и совмещаться с осмотрами жилых зданий в период подготовки их к сезонной эксплуатации.

Важным принципом является прозрачность результатов проведения мониторинга. Информация о техническом состоянии жилых зданий необходима не только органам власти, но и собственникам жилых помещений, управляющим и подрядным организациям, другим заинтересованным лицам, которые должны иметь возможность ознакомиться с ней.

Следующим принципом формирования и функционирования мониторинга технического состояния жилых зданий является принцип развития, который предполагает развитие системы мониторинга на основе совершенствования используемого методического инструментария, расширения количества наблюдаемых процессов и решаемых задач.

Соблюдение принципа экономической эффективности при организации мониторинга должно гарантировать минимальную стоимость сбора, хранения и обработки данных при соблюдении требований к их достоверности, надежности и оперативности.

Для обеспечения достоверности информации необходимо разработать правила сбора, представления, хранения, обработки и передачи данных, предусматривающие меры по защите информации от ошибок и потерь.

Актуальность – соответствие фактических сроков поступления информации установленным. Этот показатель может также измеряться вероятностью задержки поступления информации на определенный интервал времени. Информация, предоставляемая субъекту управления, должна обеспечивать оперативное, своевременное и качественное принятие управленческих решений. Таким образом, при организации мониторинга должно быть обеспечено выполнение основных требований, а именно: системность и комплексность подхода к формированию информационной базы, совместимость всех направлений мониторинга между собой и с другими информационными системами различных уровней управления, эффективность, достоверность, своевременность информации. Информационный фонд мониторинга должен представлять собой систематизированные многолетние иные о техническом состоянии жилых зданий, нормативно-справочные материалы, сведенные в статистические регистры и базы данных. Реализация системного подхода ориентирует на рассмотрение данного вида мониторинга как элемента более крупной системы наблюдения, например, мониторинга в сфере недвижимости. *В результате мони-*

торинга формируется уникальный информационный ресурс – банк данных, который содержит результаты обследований технического состояния жилых домов, информацию о дефектах их конструктивных элементов и инженерного оборудования, данные о составе и качестве выполненных ремонтных работ, текущую информацию об аварийных ситуациях и качестве эксплуатации жилых зданий.

Организацию, проведение и финансирование мониторинга жилых зданий, вне зависимости от формы собственности и способа управления ими, должны осуществлять органы власти. Этот вывод вытекает из следующих положений:

– органы власти через специально созданные структуры – жилищные инспекции – призваны контролировать порядок использования жилищного фонда, его соответствие установленным техническим, санитарным и иным требованиям;

– в компетенцию органов власти входит признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

В процессе мониторинга технического состояния жилых зданий необходимо применять современные компьютерные технологии, которые позволяют:

1) обрабатывать результаты обследования технического состояния жилых зданий;

2) определять стоимостную оценку их физического и морального износа;

3) выполнять прогноз изменения технического состояния отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования во времени с учетом процесса естественного старения;

4) выполнять прогноз старения объекта в целом на протяжении его жизненного цикла и прогноз изменения стоимости ремонтных работ;

5) на любом этапе жизненного цикла определять потребность в ремонтных работах с учетом возмещения как физического, так и морального износа;

6) выполнять различные статистические выборки по жилищному фонду (по этажности, году постройки, материалу стен, степени износа, потребности в ремонтных работах и др.);

7) разрабатывать различные модели перспективного планирования и управления техническим состоянием жилищного фонда в зависимости от его структуры, состояния и потребности в материальных и финансовых ресурсах;

8) производить экономико-математическую оптимизацию выбранных моделей управления в зависимости от заданных параметров и целей.

К числу новых компьютерных технологий, которые могут применяться для целей мониторинга технического состояния жилых зданий в городах,

относятся географические информационные системы (ГИС). ГИС позволяют выявить взаимосвязи и пространственные отношения, поддерживают коллективное использование данных и их интеграцию в единый информационный массив. Например, создаваемые с их помощью электронные инженерно-геологические карты могут совмещаться с электронной картой технического состояния жилищного фонда. Наложение слоев по техническому состоянию жилых зданий и подъему уровня грунтовых вод позволяет выполнить анализ изменения технического состояния жилых зданий в зависимости от глубины залегания грунтовых вод и интенсивности их подъема, что особенно важно для Пензы.

По нашему мнению, широкое распространение технологий, позволяющих отображать и анализировать пространственно распределенные объекты (жилые здания), окажет огромное воздействие и на власть, и на общество. Превращение ГИС в повседневный инструмент работников власти и широкого круга пользователей, полноценное применение возможностей цифровых информационных систем, поступательное развитие рынка ИКТ в России невозможны путем слепого копирования зарубежных решений. Учитывая специфику территорий, экономические возможности, спектр потребностей заказчиков и возможности исполнителей, можно утверждать, что российскому рынку ЖКУ нужны специфические, особым образом скомпонованные продукты на базе популярных программных пакетов ведущих мировых разработчиков.

4.5. Составление энергетического паспорта здания в условиях развития системы ЖКХ в области энергосбережения

Энергетический паспорт здания предназначен для подтверждения соответствия показателей энергосбережения и энергетической эффективности здания по теплотехническим и энергетическим критериям, путем использования его показателей в процессе разработки проектной и технической документации, при экспертизе проектной, Госэнергонадзоре, при приемке здания в эксплуатацию, при осуществлении функции инспекции Госархстройнадзора (ГАСН) и контроле фактических показателей при эксплуатации здания.

Для существующих зданий энергетический паспорт здания разрабатывается по зданиям организаций, осуществляющих эксплуатацию жилого фонда и зданий общественного назначения и при включении здания в список на заполнение энергетических паспортов. При этом на здания, исполнительная документация на строительство которых не сохранилась, энергетические паспорта здания составляются на основе материалов бюро технической инвентаризации, натуральных технических обследований и изме-

рений, выполняемых квалифицированными специалистами, имеющими лицензию на выполнение соответствующих работ.

Включение эксплуатируемого здания в список на заполнение энергетических паспортов, анализ заполненного паспорта и принятие решения о необходимых мероприятиях производится в порядке, определяемом постановлением администрации Пензенской области. Для жилых многоквартирных зданий встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в нижних этажах энергетические паспорта следует составлять отдельно по жилой части и каждому встроенно-пристроенному нежилому блоку для встроенных нежилых помещений в первый этаж жилых зданий, не выходящих за проекцию жилой части здания, энергетический паспорт составляется как для одного здания.

Контроль качества и соответствие теплозащиты зданий и отдельных его элементов действующим нормам осуществляется путем определения теплотехнических и энергетических показателей эксплуатируемых зданий. Ответственность за достоверность данных энергетического паспорта проекта здания несет проектная организация, осуществляющая его заполнение в процессе проектирования (коррекции), или организация, оформляющая энергетический паспорт эксплуатируемого здания.

Энергетический паспорт здания не предназначен для расчетов за коммунальные и другие услуги, оказываемые владельцам здания, квартиросъемщикам и владельцам квартир. Энергетический паспорт следует составлять в 4-х экземплярах. Один экземпляр должен храниться в проектной организации, второй, заполняемый на стадии разработке к условиям конкретной площадки, представляется в ГАСН одновременно с документами, необходимыми для получения разрешения на ведение строительно-монтажных работ, третий экземпляр, заполняемый на стадии сдачи строительного объекта в эксплуатацию, передается заказчику, в дальнейшем – собственнику здания, четвертый – организации, эксплуатирующей здание.

Энергетический паспорт здания должен содержать следующие сведения об общей информации о проекте; расчетных условиях, функциональном назначении и типе здания; объемно-планировочных и компоновочных показателях здания; расчетных энергетических показателях здания, в том числе: теплотехнических показателей, энергетических.

Здания следует различать по функциональному назначению – на жилые и общественные (отдельно стоящие или пристраиваемые к другим зданиям) по типу – малоэтажные (одноквартирные) до трех этажей включительно и многоэтажные (многоквартирные), и по конструктивным решениям – крупнопанельные железобетонные, монолитные, кирпичные, деревянные и др.

Внутренние и наружные расчетные условия должны содержать сведения о расчетной температуре и относительной влажности внутреннего

воздуха, расчетной температуре наружного воздуха, градусо-суток и продолжительности отопительного периода. Нормируемые величины следует принимать согласно ГОСТ 30494, СП 2.1.2.1002, настоящим нормам и нормам проектирования соответствующих зданий и сооружений.

Объемно-планировочные и компоновочные параметры здания должны содержать данные о геометрических параметрах здания (отапливаемых объемах и площади здания, высоте этажей и количестве квартир для жилых зданий) о площадях помещений общественных зданий, площадях жилых помещений и кухонь жилых зданий площадях наружных ограждающих конструкций (стен, окон, балконных и входных дверей, покрытий, чердачных перекрытий и перекрытий над неотапливаемыми подвалами и подпольями, проездами, над и под эркерами, полов по грунту), о коэффициентах остекленности фасада здания и компактности здания, сведения о компоновочных решениях.

Нормативные теплотехнические и энергетические параметры должны содержать данные о требуемом сопротивлении теплопередаче и воздухопроницаемости наружных ограждающих конструкций (стен, окон и балконных дверей, покрытий, чердачных перекрытий над проездами и эркерами, перекрытий над неотапливаемыми подвалами и подпольями, входных дверей и ворот), о требуемом удельном расходе тепловой энергии системами отопления теплоснабжения здания.

Расчет теплотехнические показатели здания должны содержать данные о проведенном сопротивлении теплопередаче и сопротивлении воздухопроницанию наружных ограждающих конструкций (стен по продольным фасадам и торцевых стен, окон и наружных дверей, покрытий, чердачных перекрытий, фонарей, перекрытий над проездами и эркерами, перекрытий над неотапливаемыми подвалами и подпольями, входных дверей и ворот), о проведенном трансмиссионном и инфильтрационном (условно), а также общем коэффициенте теплопередачи здания.

Расчетные энергетические показатели здания должны содержать данные о потребности тепловой энергии на отопление здания, об удельном расходе тепловой энергии на отопление за один кв. отапливаемой площади здания, приходящимся на одни градусо-сутки и об удельном расходе тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания.

Результаты измерений теплотехнических и энергетических показателей должны содержать данные о фактических значениях величин. Результаты фактических измерений должны быть приведены к расчетным условиям. Энергетический паспорт должен содержать проверку проектных и эксплуатационных показателей на соответствие их нормативным требованиям. По результатам измерений энергопотребления здания следует установить категорию энергетической эффективности.

Сравнительный анализ параметров энергетических показателей зданий при использовании различных утепляющих материалов.

Пятиэтажное 2-х секционное жилое здание построено в г. Пенза. Здание состоит из двух секций. Общее количество квартир – 80. Стены здания состоят из кирпичной кладки с утеплителем из пенополистирола, окна с двойным остеклением в раздельно-спаренных деревянных переплетах. Покрытие – из трехслойных железобетонных плит с утеплителем из пенополистирола. Подвал – не отапливаемый. Здание подключено к централизованной системе теплоснабжения.

Расчетная температура внутреннего воздуха t_{int} . Для жилых зданий $t_{int} = 20$ °С.

Расчетная температура наружного воздуха t_{ext} . Принимается значение средней температуры наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92. Для г. Пензы $t_{ext} = -29$ °С.

Расчетная температура теплого чердака t_{int}^n . Принимается равной 14 °С, исходя из расчета теплового баланса системы, включающей теплый чердак и ниже расположенные жилые помещения. В данном примере теплый чердак отсутствует.

Расчетная температура «теплого» подвала t_{int}^f . При наличии в подвале труб систем отопления и горячего водоснабжения эта температура принимается равной плюс 2°С, исходя из расчета теплового баланса системы, включающей подвал и вышерасположенные жилые помещения. В данном примере теплый подвал отсутствует.

Продолжительность отопительного периода z_{ht} . Для г. Пензы $z_{ht} = 207$ сут.

Средняя температура наружного воздуха за отопительный период t_{ext}^{av} . Для г. Пензы $t_{ext}^{av} = -4.5$ °С.

Градусо-сутки отопительного периода D_d . Для г. Пензы $D_d = 5072$ °С·сут.
«Объемно-планировочные параметры здания»

Расчет площадных и объемных характеристик и объемно-планировочных показателей:

Общая площадь наружных ограждающих конструкций здания A_e^{sum} , устанавливается по внутренним размерам «в свету» (расстояния между внутренними поверхностями наружных ограждающих конструкций, противостоящих друг другу).

Площадь стен, включающих окна, балконные и входные двери в здание, витражи, A_{w+F+ed} , м², определяется по формуле

$$A_{w+F+ed} = p_{st} \cdot H_h = 232 \cdot 14 = 3248 \text{ м}^2, \quad (13)$$

где p_{st} – длина периметра внутренней поверхности наружных стен этажа, м;

H_h – высота отапливаемого объема здания, м.

Площадь наружных стен A_w , m^2 определяется по формуле:

$$A_w = A_{w+F+ed} - A_F = 3248 - 285 = 2963 \text{ м}^2, \quad (14)$$

где A_F – площадь окон, определяется как сумма площадей всех оконных проемов.

Для рассматриваемого здания $A_F = 285 \text{ м}^2$;

Площадь покрытия A_c , m^2 , и площадь перекрытия над подвалом A_f , m^2 , равны площади этажа A_{st} :

$$A_c = A_f = A_{st} = 305,6 \text{ м}^2.$$

Общая площадь наружных ограждающих конструкций A_e^{sum} определяется по формуле:

$$A_e^{sum} = A_{w+F+ed} + A_c + A_f = 3248 + 305,6 + 305,6 = 3859,2 \text{ м}^2. \quad (15)$$

Площадь отапливаемых помещений A_h и площадь жилых помещений и кухонь A_l определяется по проекту:

$$A_h = 1946 \text{ м}^2; A_l = 1050 \text{ м}^2.$$

Отапливаемый объем здания V_h , m^3 , вычисляется как произведение площади этажа, A_{st} , m^2 , (площади, ограниченной внутренними поверхностями наружных стен) на высоту H_h , м, этого объема, представляющую собой расстояние от пола первого этажа до потолка последнего этажа.

$$V_h = A_{st} \cdot H_h = 285 \cdot 14 = 3990 \text{ м}^3. \quad (16)$$

Показатели объемно-планировочного решения здания определяются по формулам:

– коэффициент остекленности фасадов здания p :

$$p = A_F / A_{w+F+ed} = 305,6 / 3248 = 0,1 < p^{req} = 0,18; \quad (17)$$

– показатель компактности здания k_e^{des} :

$$k_e^{des} = A_e^{sum} / V_h = 3859,2 / 3990 = 0,7 > k_e^{req} = 0,29. \quad (18)$$

Энергетические показатели включают теплотехнические и теплоэнергетические показатели.

Теплотехнические показатели (Вариант 1)

Приведенное сопротивление теплопередаче наружных ограждений R_o^r , $m^2 \cdot ^\circ C / \text{Вт}$, должно приниматься не ниже требуемых значений R_o^{req} , которые устанавливаются по табл. 1б СП II-3 в зависимости от градусо-суток отопительного периода. Для $D_d = 5072 \text{ } ^\circ C \cdot \text{сут}$ требуемое сопротивление теплопередаче равно для:

– стен $R_w^{req} = 3,18 \text{ м}^2 \cdot ^\circ C / \text{Вт}$;

– окон и балконных дверей $R_F^{req} = 0,53 \text{ м}^2 \cdot ^\circ C / \text{Вт}$;

– покрытия $R_c^{req} = 4,74 \text{ м}^2 \cdot ^\circ C / \text{Вт}$;

– перекрытия над не отапливаемым подвалом $R_f^{req} = 4,18 \text{ м}^2 \cdot ^\circ C / \text{Вт}$.

Согласно настоящим нормам в случае удовлетворения главного требования $q_e^{des} < q_e^{req}$ по удельному энергопотреблению приведенное сопротивление теплопередачи R_o^r для отдельных элементов наружных ограждений могут приниматься ниже требуемых значений. В рассматриваемом случае для стен здания приняли $R_w^{req} = 3,18 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$, для покрытия – $R_c^{req} = 4,74 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$, для перекрытия над не отапливаемым подвалом – $R_f^{req} = 4,18 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$. Для заполнения оконных и балконных проемов приняли окна и балконные двери с двойным остеклением в деревянных раздельно-спаренных переплетах $R_F^r = 0,44 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$.

Приведенный трансмиссионный коэффициент теплопередачи здания K_m^{tr} , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется согласно формулы:

$$K_m^{tr} = \beta(A_w/R_w^r + A_F/R_F^r + A_{ed}/R_{ed}^r + n \cdot A_c/R_c^r + n \cdot A_f/R_f^r) / A_e^{sum}, \quad (19)$$

$$K_m^{tr} = 1,13 \cdot (2 \cdot 963/3,18 + 305,6/0,44 + 285/4,74 + 0,9 \cdot 285/4,18) / 3 \cdot 859,2 = 0,511,$$

где β – коэффициент, учитывающий дополнительные теплопотери, связанные с ориентацией ограждений по сторонам, горизонта с ограждениями угловых помещений, с поступлением холодного воздуха через входы в здание: для жилых зданий $\beta = 1,13$, для прочих зданий $\beta = 1,1$;

$A_w, A_F, A_{ed}, A_c, A_f$ – площадь соответственно стен, заполнений светопроемов (окон, фонарей) наружных дверей и ворот, покрытий (чердачных перекрытий), цокольных перекрытий, м^2 ;

$R_w^r, R_F^r, R_{ed}^r, R_c^r, R_f^r$ – приведенное сопротивление теплопередаче соответственно стен, заполнений светопроемов (окон, фонарей), наружных дверей и ворот, покрытий (чердачных перекрытий), цокольных перекрытий, $\text{м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$; полов по грунту – исходя из разделения их на зоны со значениями сопротивления теплопередаче

n – коэффициент, принимаемый в зависимости от положения наружной поверхности ограждающей конструкции по отношению к наружному воздуху согласно табл. 3* СП II–3.

Требуемая кратность воздухообмена жилого здания n_a , устанавливается из расчета $3 \text{ м}^3/\text{ч}$ удаляемого воздуха на один кв.м жилых помещений и кухонь по формуле:

$$n_a = 3 \cdot A_t / (\beta_v \cdot V_h) = 3 \cdot 1 \cdot 050 / (0,85 \cdot 3 \cdot 990) = 0,928 \text{ ч}^{-1}, \quad (20)$$

где A_t – площадь жилых помещений и кухонь, м^2 ;

β_v – коэффициент, учитывающий долю внутренних ограждающих конструкций в отапливаемом объеме здания, принимаемый равным 0,85;

V_h – отапливаемый объем здания, м^3 .

Приведенный инфильтрационный (условный) коэффициент теплопередачи здания K_{inf} , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется по формуле:

$$K_{inf} = 0,28 \cdot c \cdot n_a \cdot \beta_v \cdot V_h \cdot \rho_a^{ht} \cdot k / A_e^{sum}, \quad (21)$$

$$K_{inf} = 0,28 \cdot 1 \cdot 0,928 \cdot 0,85 \cdot 3 \cdot 990 \cdot 1,315 \cdot 0,8 / 3 \cdot 859,2 = 0,24 \text{ Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C}),$$

где c – удельная теплоемкость воздуха, равная 1 кДж/(кг \cdot °C);

n_a – средняя кратность воздухообмена здания за отопительный период, ч^{-1} , принимаемая по нормам проектирования соответствующего зданий: для жилых зданий – исходя из удельного нормативного расхода воздуха 3 $\text{м}^3/\text{ч}$ на 1 м^2 жилых помещений и кухонь; для общеобразовательных учреждений – 16-20 $\text{м}^3/\text{ч}$ на 1 чел.; в дошкольных учреждениях – 1,5 ч^{-1} , в больницах – 2 ч^{-1} .

Общий коэффициент теплопередачи здания K_m , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется по формуле:

$$K_m = K_m^{tr} + K_{inf}, \quad (22)$$

$$K_m = 0,511 + 0,24 = 0,751 \text{ Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C}).$$

Теплоэнергетические показатели (Вариант 1) в качестве утеплителя пенополистирол

Общие теплопотери через ограждающую оболочку здания за отопительный период Q_h , МДж, определяются по формуле

$$Q_h = 0,0864 \cdot K_m \cdot D_d \cdot A_e^{sum} = 0,0864 \cdot 0,751 \cdot 5 \cdot 072 \cdot 3859,2 = 1 \cdot 691 \cdot 181,71 \text{ МДж}. \quad (23)$$

Удельные бытовые тепловыделения q_{int} , Вт/ м^2 , следует устанавливать исходя из расчетного удельного электро и газопотребления здания, но не менее 10 Вт/ м^2 . В нашем случае принято 12 Вт/ м^2 .

Бытовые тепlopоступления в здание за отопительный период Q_{int} , МДж. Определяются по формуле:

$$Q_{int} = 0,0864 \cdot q_{int} \cdot z_{ht} \cdot A_t = 0,0864 \cdot 12 \cdot 207 \cdot 3 \cdot 540,6 = 759875 \text{ МДж}. \quad (24)$$

Тепlopоступления в здание от солнечной радиации за отопительный период Q_s , МДж, определяются по формуле:

$$Q_s = \tau_F k_F (A_{F1} I_1 + A_{F2} I_2 + A_{F3} I_3 + A_{F4} I_4) + \tau_{scy} k_{scy} A_{scy} I_{hor}, \quad (25)$$

где τ_F, τ_{scy} – коэффициент, учитывающие затенение светового проема соответственно окон и зенитных фонарей непрозрачными элементами заполнения, принимаемые по проектным данным;

k_F, k_{scy} – коэффициенты относительного проникания солнечной радиации соответственно для светопропускающих заполнений окон и зенитных фонарей, принимаемые по паспортным данным соответствующих светопропус-

кающих изделий; мансардные окна с углом наклона заполнения к горизонту 45° и более следует считать как вертикальные окна, с углом наклона не менее 45° – как зенитные фонари;

$A_{F1}, A_{F2}, A_{F3}, A_{F4}$ – площадь светопроемов здания фасадов здания, соответственно ориентированных по четырем направлениям, м^2 ;

A_{scy} – площадь светопроемов зенитных фонарей здания, м^2 ;

I_1, I_2, I_3, I_4 – средняя за отопительный период величина солнечной радиации на вертикальной поверхности, соответственно ориентированные по четырем фасадам здания, $\text{МДж}/\text{м}^2$;

I_{hor} – средняя за отопительный период величина солнечной радиации на горизонтальную поверхность при действительных условиях облачности, $\text{МДж}/\text{м}^2$.

$$Q_s = 0,65 \cdot 0,57 \cdot (285 \cdot 349,5 + 855 \cdot 349,5) = 147\,618,3 \text{ МДж.}$$

Потребность в тепловой энергии на отопление здания за отопительный период Q_h^y , МДж , определяется по формуле:

$$Q_h^y = (Q_h - (Q_{int} + Q_s) \nu \cdot \zeta) \beta_h, \quad (26)$$

где ν – коэффициент, учитывающий способность ограждающих конструкций помещений зданий аккумулировать или отдавать тепло; рекомендуемое значение $\nu = 0,8$;

ζ – коэффициент эффективности авторегулирования подачи тепла в системах отопления; рекомендуемые значения: $\zeta = 1,0$ – в однотрубной системе с термостатами и с пофасадным авторегулированием на вводе или поквартирной горизонтальной разводкой; $\zeta = 0,9$ – однотрубной системе с термостатами и с центральным авторегулированием на вводе или в однотрубной системе без термостатов и с пофасадным авторегулированием на вводе; $\zeta = 0,85$ – в однотрубной системе отопления с термостатами и без авторегулирования на вводе; $\zeta = 0,95$ – в двухтрубной системе отопления с термостатами и с центральным авторегулированием на вводе; $\zeta = 0,7$ – в системе без термостатов и с центральным авторегулированием на вводе с коррекцией по температуре внутреннего воздуха; $\zeta = 0,5$ – в системе без термостатов и без авторегулирования на вводе – регулирование центральное в ЦТП или котельной;

β_h – коэффициент, учитывающий дополнительное теплотребление системы отопления, связанное с дискретностью номинального теплового потока номенклатурного ряда отопительных приборов и дополнительными теплотерями через радиаторные участки

ограждений, теплотерями трубопроводов, проходящих через неотапливаемые помещения: для многосекционных и других протяженных зданий $\beta_h = 1,13$, для зданий башенного типа $\beta_h = 1,11$.

$$Q_h^y = (1\ 691\ 181 - (759\ 875 + 147\ 618) \cdot 1) \cdot 1,13 = 665\ 713,9 \text{ МДж.}$$

Удельный расход тепловой энергии на отопление здания q_h^{des} , кДж/(м²·°С·сут), определяется по формуле

$$q_h^{des} = 10^3 \cdot Q_h^y / (A_h \cdot D_d), \quad (27)$$

$$q_h^{des} = 10^3 \cdot 665\ 713,9 / (1\ 946,5\ 072) = 67 \text{ кДж/(м}^2 \cdot \text{°С} \cdot \text{сут).}$$

Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы отопления и централизованного теплоснабжения здания от источника теплоты η_o^{des} , вычисляется согласно разделу «Учет энергетической эффективности систем теплоснабжения». В рассматриваемом случае здание подключено к существующей системе централизованного теплоснабжения, поэтому принимают $\eta_o^{des} = 0,5$.

Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы отопления и децентрализованного (поквартирной, индивидуальной и атомной системы) теплоснабжения здания вычисляется согласно разделу «Учет энергетической эффективности систем теплоснабжения». В рассматриваемом случае принимаем $\eta_{dec} = 0,5$ с тем, чтобы получить при расчете по формуле $\eta = \eta_{dec} / \eta_o^{des} = 0,5 / 0,5 = 1$. Требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания, q_e^{req} , кДж/(м²·°С·сут), принимается в соответствии с таблицей равным 75 кДж/(м²·°С·сут).

Следовательно, проект здания соответствует требованиям настоящих норм (табл. 11).

Т а б л и ц а 1 1

Расчет показателей энергоэффективности с применением утеплителя пенополистерола на примере 5-этажного здания по ул. Попова 10А

Дата заполнения (год, число, месяц)		2014-04-23		
Адрес здания		г. Пенза		
Разработчик проекта				
Адрес и телефон разработчика				
Шифр проекта				
Расчетные условия				
№	Наименование расчетных параметров	Обозначения	Ед. измерения	Величина
1	2	3	4	5
1	Расчетная температура внутреннего воздуха	t_{int}	°С	20
2	Расчетная температура наружного воздуха	t_{ext}	°С	-29
3	Расчетная температура теплого чердака	t_{int}^n	°С	-
4	Расчетная температура «теплого» подвала	t_{int}^r	°С	-
5	Продолжительность отопительного периода	Z_{ht}	сут.	207
6	Средняя температура наружного воздуха за отопительный период	t_{ext}^{av}	°С	-4,5

Продолжение табл. 11

7	Градусо-сутки отопительного периода	D_d	$^{\circ}\text{C}\cdot\text{сут}$	5 072
Функциональное назначение, тип и конструктивное решение здания				
8	Назначение	Жилое		
9	Размещение в застройке	Отдельно стоящее		
10	Тип	Многоэтажное, 10 эт.		
11	Конструктивное решение	Крупнопанельное, железобетонное		
Объемно-планировочные параметры здания				
11	– общая площадь наружных ограждающих конструкций здания, в т.ч.:	$A_e^{\text{sum}}, \text{M}^2$	-	3 859,2
		A_w, M^2	-	2 963
12	– общая площадь наружных ограждающих конструкций здания, в т.ч.:	$A_e^{\text{sum}}, \text{M}^2$	-	3 859,2
	– стен; – окон и балконных дверей; – входных дверей; – покрытия(совмещенных); – чердачных перекрытий (холодного чердака); – перекрытий теплых чердаков; – перекрытий над «теплыми подвалами»; – перекрытия над неотапливаемыми подвалами и подпольями; – перекрытия над проездами и эркерами; – пола по грунту.	A_w, M^2	-	2 963
		A_w, M^2	-	285
		A_{ed}, M^2	-	-
		A_c, M^2	-	305,6
		A_c, M^2	-	-
		A_f, M^2	-	-
		A_f, M^2	-	305,6
		A_f, M^2	-	-
	A_{f2}, M^2	-	-	
13	– площадь отапливаемых помещений здания;	A_h, M^2	-	1 946
14	– полезная площадь (общественных зданий);	A_t, M^2	-	-
15	– площадь жилых помещений и кухонь;	A_t, M^2	-	1 050
16	– отапливаемый объем.	V_h	-	16 776
17	– коэффициент остекленности фасада;	p	0,18	0,1
18	– показатель компактности здания	k_e^{des}	0,29	0,7
Энергетические показатели				
Теплотехнические показатели				
19	Приведенное сопротивление теплопередаче наружных ограждений: – стен; – окон и балконных дверей; – входных дверей; – покрытий (совмещенных); – чердачных перекрытий (холодных чердаков); – перекрытий теплых чердаков(включая покрытие); – перекрытия над «теплыми» подвалами; – перекрытия над неотапливаемыми подвалами или подпольями; – перекрытия над проездами и под эркерами; – пола по грунту.	$R_o^r, \text{M}^2\cdot^{\circ}\text{C}/\text{Вт}$		
		R_w	3,18	3,18
		R_f	0,44	0,44
		R_{ed}	-	-
		R_c	4,74	4,74
		R_c	-	-
		R_c	-	-
		R_f	-	-
	R_f	4,18	4,18	
	R_f	-	-	
	R_f	-	-	
20	Приведенный трансмиссионный коэффициент теплопередачи здания	$K_m^{\text{tr}}, \text{Вт}/(\text{M}^2\cdot^{\circ}\text{C})$	-	0,511
21	Кратность воздухообмена	$n_a, \text{ч}^{-1}$	0,745	0,928

22	Приведенный (условный) инфильтрационный коэффициент теплопередачи здания	K_m^{int} , Вт/(м ² ·°С)	-	0,24
23	Общий коэффициент теплопередачи здания	K_m^{int} , Вт/(м ² ·°С)	-	0,751
Теплоэнергетические показатели				
24	Общие теплопотери через ограждающую оболочку здания за отопительный период	Q_h , МДж	-	2 705 898
25	Удельные бытовые тепловыделения в здании	q_{int} , Вт/м ²	не менее 10	12
26	Бытовые тепlopоступления в здание за отопительный период	Q_{int} , МДж	-	759 875
27	Тепlopоступления в здание от солнечной радиации за отопительный период	Q_s , МДж	-	147 618,3
28	Потребность в тепловой энергии на отопление здания	Q_h^y , МДж	-	665 713,9
29	Удельный расход тепловой энергии на отопление здания	q_h^y , кДж/(м ² ·°С·сут)	-	67
Сопоставление с нормативными требованиями				
30	Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы централизованного теплоснабжения здания от источника теплоты	η_o^{des}		0,5
31	Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы децентрализованного теплоснабжения здания от источника теплоты	η_{dec}		0,5
32	Требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания	Q_h^{req} , кДж/(м ² ·°С·сут)		75
33	Соответствует ли проект здания нормативному требованию			Да
34	Категория энергетической эффективности			«нормальная»
35	Дорабатывать ли проект?			Нет

Теплотехнические показатели (Вариант 2) В качестве утеплителя минеральная вата

Согласно СП II–3 приведенное сопротивление теплопередаче наружных ограждений R_o^r , м²·°С/Вт, должно приниматься не ниже требуемых значений R_o^{req} , которые устанавливаются по таблице 16 СП II–3 в зависимости от градусо-суток отопительного периода. Для $D_d = 5\,072$ °С·сут требуемое сопротивление теплопередаче равно для:

- стен $R_w^{req} = 3,25$ м²·°С/Вт;
- окон и балконных дверей $R_F^{req} = 0,53$ м²·°С/Вт;
- покрытия $R_c^{req} = 4,74$ м²·°С/Вт;
- перекрытия над не отапливаемым подвалом $R_f^{req} = 4,18$ м²·°С/Вт.

Согласно настоящим нормам в случае удовлетворения главного требования $q_e^{des} < q_e^{req}$ по удельному энергопотреблению приведенное сопро-

тивление теплопередачи R_o^r для отдельных элементов наружных ограждений могут приниматься ниже требуемых значений. В рассматриваемом случае для стен здания приняли $R_w^{req} = 3,18 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$, для покрытия – $R_c^{req} = 4,74 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$, для перекрытия над не отапливаемом подвалом – $R_f^{req} = 4,18 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$. Для заполнения оконных и балконных проемов приняли окна и балконные двери с двойным остеклением в деревянных раздельно-спаренных переплетах $R_F^r = 0,44 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$.

Приведенный трансмиссионный коэффициент теплопередачи здания K_m^{tr} , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется согласно формулы:

$$K_m^{tr} = \beta(A_w/R_w^r + A_F/R_F^r + A_{ed}/R_{ed}^r + n \cdot A_c/R_c^r + n \cdot A_f/R_f^r) / A_e^{sum}, \quad (28)$$

$$K_m^{tr} = 1,13 \cdot (2\,963/3,25 + 305,6/0,44 + 285/4,74 + 0,9 \cdot 285/4,18) / 3\,859,2 = 0,505,$$

где β – коэффициент, учитывающий дополнительные теплопотери, связанные с ориентацией ограждений по сторонам, горизонта с ограждениями угловых помещений, с поступлением холодного воздуха через входы в здание: для жилых зданий $\beta = 1,13$, для прочих зданий $\beta = 1,1$;

$A_w, A_F, A_{ed}, A_c, A_f$ – площадь соответственно стен, заполнений светопроемов (окон, фонарей) наружных дверей и ворот, покрытий (чердачных перекрытий), цокольных перекрытий, м^2 ;

$R_w^r, R_F^r, R_{ed}^r, R_c^r, R_f^r$ – приведенное сопротивление теплопередаче соответственно стен, заполнений светопроемов (окон, фонарей), наружных дверей и ворот, покрытий (чердачных перекрытий), цокольных перекрытий, $\text{м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$; полов по грунту – исходя из разделения их на зоны со значениями сопротивления теплопередаче

n – коэффициент, принимаемый в зависимости от положения наружной поверхности ограждающей конструкции по отношению к наружному воздуху согласно таблице 3* СП II–3.

Требуемая кратность воздухообмена жилого здания n_a , ч^{-1} устанавливается из расчета $3 \text{ м}^3/\text{ч}$ удаляемого воздуха на один кв.м жилых помещений и кухонь по формуле:

$$n_a = 3 \cdot A_t / (\beta_v \cdot V_h) = 3 \cdot 1\,050 / (0,85 \cdot 3\,990) = 0,928 \text{ ч}^{-1}; \quad (29)$$

где A_t – площадь жилых помещений и кухонь, м^2 ;

β_v – коэффициент, учитывающий долю внутренних ограждающих конструкций в отапливаемом объеме здания, принимаемый равным 0,85;

V_h – отапливаемый объем здания, м^3 .

Приведенный инфильтрационный (условный) коэффициент теплопередачи здания K_{inf} , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется по формуле:

$$K_{inf} = 0,28 \cdot c \cdot n_a \cdot \beta_v \cdot V_h \cdot \rho_a^{ht} \cdot k / A_e^{sum}, \quad (30)$$

$$K_{inf} = 0,28 \cdot 1 \cdot 0,928 \cdot 0,85 \cdot 3 \cdot 990 \cdot 1,315 \cdot 0,8 / 3 \cdot 859,2 = 0,24 \text{ Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C}),$$

где c – удельная теплоемкость воздуха, равная 1 кДж/(кг °C);

n_a – средняя кратность воздухообмена здания за отопительный период, ч^{-1} , принимаемая по нормам проектирования соответствующего зданий: для жилых зданий – исходя из удельного нормативного расхода воздуха 3 $\text{м}^3/\text{ч}$ на 1 м^2 жилых помещений и кухонь; для общеобразовательных учреждений – 16-20 $\text{м}^3/\text{ч}$ на 1 чел.; в дошкольных учреждениях – 1,5 ч^{-1} , в больницах – 2 ч^{-1} .

Общий коэффициент теплопередачи здания K_m , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется по формуле:

$$K_m = K_m^{tr} + K_{inf}, \quad (31)$$

$$K_m = 0,505 + 0,24 = 0,745 \text{ Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C}).$$

Теплоэнергетические показатели (Вариант 2) утеплитель минеральная вата

Общие теплопотери через ограждающую оболочку здания за отопительный период Q_h , МДж, определяются по формуле

$$Q_h = 0,0864 \cdot K_m \cdot D_d \cdot A_e^{sum} = 0,0864 \cdot 0,745 \cdot 5 \cdot 072 \cdot 3 \cdot 859,2 = 1 \cdot 259 \cdot 930 \text{ МДж}. \quad (32)$$

Удельные бытовые тепловыделения q_{int} , Вт/ м^2 , следует устанавливать исходя из расчетного удельного электро и газопотребления здания, но не менее 10 Вт/ м^2 . В нашем случае принято 12 Вт/ м^2 .

Бытовые теплопоступления в здание за отопительный период Q_{int} , МДж. Определяются по формуле:

$$Q_{int} = 0,0864 \cdot q_{int} \cdot z_{ht} \cdot A_t = 0,0864 \cdot 12 \cdot 207 \cdot 3 \cdot 540,6 = 759 \cdot 875 \text{ МДж}. \quad (33)$$

Теплопоступления в здание от солнечной радиации за отопительный период Q_s , МДж, определяются по формуле:

$$Q_s = \tau_F k_F (A_{F1} I_1 + A_{F2} I_2 + A_{F3} I_3 + A_{F4} I_4) + \tau_{scy} k_{scy} A_{scy} I_{hor}. \quad (34)$$

где τ_F, τ_{scy} – коэффициент, учитывающие затенение светового проема соответственно окон и зенитных фонарей непрозрачными элементами заполнения, принимаемые по проектным данным;

k_F, k_{scy} – коэффициенты относительного проникания солнечной радиации соответственно для светопропускающих заполнений окон и зенитных фонарей, принимаемые по паспортным данным соответствующих светопропускающих изделий; мансардные окна с углом наклона

заполнений к горизонту 45° и более следует считать как вертикальные окна, с углом наклона не менее 45° – как зенитные фонари;

$A_{F1}, A_{F2}, A_{F3}, A_{F4}$ – площадь светопроемов здания фасадов здания, соответственно ориентированных по четырем направлениям, m^2 ;

A_{scy} – площадь светопроемов зенитных фонарей здания, m^2 ;

I_1, I_2, I_3, I_4 – средняя за отопительный период величина солнечной радиации на вертикальной поверхности, соответственно ориентированные по четырем фасадам здания, $MДж/ m^2$;

I_{hor} – средняя за отопительный период величина солнечной радиации на горизонтальную поверхность при действительных условиях облачности, $MДж/ m^2$.

$$Q_s = 0,65 \cdot 0,57 \cdot (285 \cdot 349,5 + 855 \cdot 349,5) = 147\,618,3 \text{ МДж.}$$

Потребность в тепловой энергии на отопление здания за отопительный период Q_h^y , МДж, определяется по формуле:

$$Q_h^y = (Q_h - (Q_{int} + Q_s) \nu \cdot \zeta) \beta_h, \quad (35)$$

где ν – коэффициент, учитывающий способность ограждающих конструкций помещений зданий аккумулировать или отдавать тепло; рекомендуемое значение $\nu = 0,8$;

ζ – коэффициент эффективности авторегулирования подачи тепла в системах отопления; рекомендуемые значения: $\zeta = 1,0$ – в однотрубной системе с термостатами и с пофасадным авторегулированием на вводе или поквартирной горизонтальной разводкой; $\zeta = 0,9$ – однотрубной системе с термостатами и с центральным авторегулированием на вводе или в однотрубной системе без термостатов и с пофасадным авторегулированием на вводе; $\zeta = 0,85$ – в однотрубной системе отопления с термостатами и без авторегулирования на вводе; $\zeta = 0,95$ – в двухтрубной системе отопления с термостатами и с центральным авторегулированием на вводе; $\zeta = 0,7$ – в системе без термостатов и с центральным авторегулированием на вводе с коррекцией по температуре внутреннего воздуха; $\zeta = 0,5$ – в системе без термостатов и без авторегулирования на вводе – регулирование центральное в ЦТП или котельной;

β_h – коэффициент, учитывающий дополнительное теплотребление системы отопления, связанное с дискретностью номинального теплового потока номенклатурного ряда отопительных приборов и дополнительными теплотерями через радиаторные участки ограждений, теплотерями трубопроводов, проходящих через

неотапливаемые помещения: для многосекционных и других протяженных зданий $\beta_h = 1,13$, для зданий башенного типа $\beta_h = 1,11$.
 $Q_h^y = (1\ 259\ 930 - (759\ 875 + 147\ 618,3) \cdot 1) \cdot 1,13 = 234\ 462,57$ МДж.

Удельный расход тепловой энергии на отопление здания q_h^{des} , кДж/(м²·°С·сут), определяется по формуле

$$q_h^{des} = 10^3 \cdot Q_h^y / (A_h \cdot D_d), \quad (36)$$

$$q_h^{des} = 10^3 \cdot 234\ 462,57 / (1\ 946 \cdot 5\ 072) = 24 \text{ кДж} / (\text{м}^2 \cdot \text{°С} \cdot \text{сут}).$$

Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы отопления и централизованного теплоснабжения здания от источника теплоты η_o^{des} , вычисляется согласно разделу «Учет энергетической эффективности систем теплоснабжения». В рассматриваемом случае здание подключено к существующей системе централизованного теплоснабжения, поэтому принимают $\eta_o^{des} = 0,5$. Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы отопления и децентрализованного (поквартирной, индивидуальной и атомной системы) теплоснабжения здания вычисляется согласно разделу «Учет энергетической эффективности систем теплоснабжения». В рассматриваемом случае принимаем $\eta_{dec} = 0,5$ с тем, чтобы получить при расчете по формуле $\eta = \eta_{dec} / \eta_o^{des} = 0,5 / 0,5 = 1$.

Требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания, q_e^{req} , кДж/(м²·°С·сут), принимается в соответствии с таблицей 4.6 б равным 45 кДж/(м²·°С·сут).

Следовательно, проект здания соответствует требованиям настоящих норм (табл. 12).

Т а б л и ц а 1 2

Расчет показателей энергоэффективности с применением утеплителя минеральной ваты на примере 5-этажного здания по ул. Попова 10А

Дата заполнения (год, число, месяц)		2014-04-23		
Адрес здания		г. Пенза		
Разработчик проекта				
Адрес и телефон разработчика				
Шифр проекта				
Расчетные условия				
№	Наименование расчетных параметров	Обозначения	Ед. измерения	Величина
1	2	3	4	5
1	Расчетная температура внутреннего воздуха	t_{int}	°С	20
2	Расчетная температура наружного воздуха	t_{ext}	°С	-29
3	Расчетная температура теплого чердака	t_{int}^n	°С	-
4	Расчетная температура «теплого» подвала	t_{int}^f	°С	-
5	Продолжительность отопительного периода	Z_{ht}	сут.	207
6	Средняя температура наружного воздуха за отопительный период	t_{ext}^{av}	°С	-4,5
7	Градусо-сутки отопительного периода	D_d	°С·сут	5 072

Продолжение табл. 12

Функциональное назначение, тип и конструктивное решение здания				
8	Назначение	Жилое		
9	Размещение в застройке	Отдельно стоящее		
10	Тип	Многоэтажное, 10 эт.		
11	Конструктивное решение	Крупнопанельное, железобетонное		
Объемно-планировочные параметры здания				
12	– общая площадь наружных ограждающих конструкций здания, в т. ч.:	A_e^{sum}, m^2	-	3 859,2
	– стен;	A_w, m^2	–	2 963
	– окон и балконных дверей;	A_w, m^2	–	285
	– входных дверей;	A_{ed}, m^2	–	–
	– покрытия(совмещенных);	A_c, m^2	–	305,6
	– чердачных перекрытий (холодного чердака);	A_c, m^2	–	–
	– перекрытий теплых чердаков;	A_c, m^2	–	–
	– перекрытий над «теплыми подвалами»;	A_f, m^2	–	–
	– перекрытия над неотапливаемыми подвалами и подпольями;	A_f, m^2	–	305,6
	– перекрытия над проездами и эркерами;	A_f, m^2	–	–
	– пола по грунту.	A_f, m^2	–	–
13	площадь отапливаемых помещений здания;	A_h, m^2	-	1 946
14	полезная площадь (общественных зданий);	A_t, m^2	-	-
15	площадь жилых помещений и кухонь;	A_t, m^2	-	1 050
16	отапливаемый объем.	V_h	-	16 776
17	коэффициент остекленности фасада;	p	0,18	0,1
18	показатель компактности здания	k_e^{des}	0,29	0,7
Энергетические показатели				
Теплотехнические показатели				
19	Приведенное сопротивление теплопередаче наружных ограждений:	$R_o^r, m^2 \cdot ^\circ C / W$		
	– стен;	R_w	3,25	3,25
	– окон и балконных дверей;	R_F	0,44	0,44
	– входных дверей;	R_{ed}	–	–
	– покрытий (совмещенных);	R_c	4,74	4,74
	– чердачных перекрытий (холодных чердаков);	R_c	–	–
	– перекрытий теплых чердаков(включая покрытие);	R_c	–	–
	– перекрытия над «теплыми» подвалами;	R_f	–	–
			4,18	4,18
	– перекрытия над неотапливаемыми подвалами или подпольями;	R_f	–	–
	– перекрытия над проездами и под эркерами;	R_f	–	–
	– пола по грунту.			
20	Приведенный трансмиссионный коэффициент теплопередачи здания	$K_m^{tr}, W / (m^2 \cdot ^\circ C)$	-	0,505

21	Кратность воздухообмена	$n_a, \text{ч}^{-1}$	0,745	0,745
22	Приведенный (условный) инфильтрационный коэффициент теплопередачи здания	$K_m^{int}, \text{Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C})$	-	0,24
23	Общий коэффициент теплопередачи здания	$K_m^{int}, \text{Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C})$	-	0,745
Теплоэнергетические показатели				
24	Общие теплотери через ограждающую оболочку здания за отопительный период	$Q_h, \text{МДж}$	-	1 259 930
25	Удельные бытовые тепловыделения в здании	$q_{int}, \text{Вт}/\text{м}^2$	не менее 10	12
26	Бытовые теплопоступления в здание за отопительный период	$Q_{int}, \text{МДж}$	-	759 875
27	Теплопоступления в здание от солнечной радиации за отопительный период	$Q_s, \text{МДж}$	-	147 618,3
28	Потребность в тепловой энергии на отопление здания	$Q_h^y, \text{МДж}$	-	234 462,57
29	Удельный расход тепловой энергии на отопление здания	$q_h^y, \text{кДж}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C} \cdot \text{сут})$	-	24
Сопоставление с нормативными требованиями				
30	Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы централизованного теплоснабжения здания от источника теплоты	η_o^{des}		0,5
31	Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы децентрализованного теплоснабжения здания от источника теплоты	η_{dec}		0,5
32	Требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания	$Q_h^{req}, \text{кДж}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C} \cdot \text{сут})$		45
33	Соответствует ли проект здания нормативному требованию			Да
34	Категория энергетической эффективности			«нормальная»
35	Дорабатывать ли проект?			Нет

Теплотехнические показатели (Вариант 3) В качестве утеплителя пеноплекс

Согласно СП II–3 приведенное сопротивление теплопередаче наружных ограждений $R_o^r, \text{м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$, должно приниматься не ниже требуемых значений R_o^{req} , которые устанавливаются по таблице 16 СП II–3 в зависимости от градусо-суток отопительного периода. Для $D_d = 5\,072 \text{°C} \cdot \text{сут}$ требуемое сопротивление теплопередаче равно для:

- стен $R_w^{req} = 3,45 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$;
- окон и балконных дверей $R_F^{req} = 0,53 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$;
- покрытия $R_c^{req} = 4,74 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$;
- перекрытия над не отапливаемом подвалом $R_f^{req} = 4,18 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$.

Согласно настоящим нормам в случае удовлетворения главного требования $q_e^{des} < q_e^{req}$ по удельному энергопотреблению приведенное сопротивление теплопередачи R_o^r для отдельных элементов наружных ограждений могут приниматься ниже требуемых значений. В рассматриваемом случае для стен здания приняли $R_w^{req} = 3,18 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$, для покрытия – $R_c^{req} = 4,74 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$, для перекрытия над не отапливаемым подвалом – $R_f^{req} = 4,18 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$. Для заполнения оконных и балконных проемов приняли окна и балконные двери с двойным остеклением в деревянных раздельно-спаренных переплетах $R_F^r = 0,44 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$.

Приведенный трансмиссионный коэффициент теплопередачи здания K_m^{tr} , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется согласно формулы:

$$K_m^{tr} = \beta(A_w/R_w^r + A_F/R_F^r + A_{ed}/R_{ed}^r + n \cdot A_c/R_c^r + n \cdot A_f/R_f^r) / A_e^{sum}, \quad (37)$$

$$K_m^{tr} = 1,13 \cdot (2963/3,45 + 305,6/0,44 + 285/4,74 + 0,9 \cdot 285/4,18) / 3859,2 = 0,49,$$

где β – коэффициент, учитывающий дополнительные теплопотери, связанные с ориентацией ограждений по сторонам, горизонта с ограждениями угловых помещений, с поступлением холодного воздуха через входы в здание: для жилых зданий $\beta = 1,13$, для прочих зданий $\beta = 1,1$;

$A_w, A_F, A_{ed}, A_c, A_f$ – площадь соответственно стен, заполнений светопроемов (окон, фонарей) наружных дверей и ворот, покрытий (чердачных перекрытий), цокольных перекрытий, м^2 ;

$R_w^r, R_F^r, R_{ed}^r, R_c^r, R_f^r$ – приведенное сопротивление теплопередаче соответственно стен, заполнений светопроемов (окон, фонарей), наружных дверей и ворот, покрытий (чердачных перекрытий), цокольных перекрытий, $\text{м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$; полов по грунту – исходя из разделения их на зоны со значениями сопротивления теплопередаче;

n – коэффициент, принимаемый в зависимости от положения наружной поверхности ограждающей конструкции по отношению к наружному воздуху согласно таблице 3* СП II–3.

Требуемая кратность воздухообмена жилого здания n_a , ч^{-1} устанавливается из расчета $3 \text{ м}^3/\text{ч}$ удаляемого воздуха на один кв.м жилых помещений и кухонь по формуле:

$$n_a = 3 \cdot A_t / (\beta_v \cdot V_h) = 3 \cdot 1050 / (0,85 \cdot 3990) = 0,928 \text{ ч}^{-1}; \quad (38)$$

где A_t – площадь жилых помещений и кухонь, м^2 ;

β_v – коэффициент, учитывающий долю внутренних ограждающих конструкций в отапливаемом объеме здания, принимаемый равным 0,85;

V_h – отапливаемый объем здания, м^3 .

Приведенный инфильтрационный (условный) коэффициент теплопередачи здания K_{inf} , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется по формуле:

$$K_{inf} = 0,28 \cdot c \cdot n_a \cdot \beta_v \cdot V_h \cdot \rho_a^{ht} \cdot k / A_e^{sum}, \quad (39)$$

$$K_{inf} = 0,28 \cdot 1 \cdot 0,928 \cdot 0,85 \cdot 3 \cdot 990 \cdot 1,315 \cdot 0,8 / 3 \cdot 859,2 = 0,24 \text{ Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C}),$$

где c – удельная теплоемкость воздуха, равная 1 кДж/(кг \cdot °C);

n_a – средняя кратность воздухообмена здания за отопительный период, ч $^{-1}$, принимаемая по нормам проектирования соответствующего зданий: для жилых зданий – исходя из удельного нормативного расхода воздуха 3 м 3 /ч на 1 м 2 жилых помещений и кухонь; для общеобразовательных учреждений – 16-20 м 3 /ч на 1 чел.; в дошкольных учреждениях – 1,5 ч $^{-1}$, в больницах – 2 ч $^{-1}$.

Общий коэффициент теплопередачи здания K_m , Вт/($\text{м}^2 \cdot \text{°C}$), определяется по формуле:

$$K_m = K_m^{tr} + K_{inf}, \quad (40)$$

$$K_m = 0,49 + 0,24 = 0,73 \text{ Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C}).$$

Теплоэнергетические показатели (Вариант 2) утеплитель минеральная вата

Общие теплопотери через ограждающую оболочку здания за отопительный период Q_h , МДж, определяются по формуле

$$Q_h = 0,0864 \cdot K_m \cdot D_d \cdot A_e^{sum} = 0,0864 \cdot 0,73 \cdot 5072 \cdot 3859,2 = 1234562,6 \text{ МДж}. \quad (41)$$

Удельные бытовые тепловыделения q_{int} , Вт/м 2 , следует устанавливать исходя из расчетного удельного электро и газопотребления здания, но не менее 10 Вт/м 2 . В нашем случае принято 12 Вт/м 2 .

Бытовые теплопоступления в здание за отопительный период Q_{int} , МДж. Определяются по формуле:

$$Q_{int} = 0,0864 \cdot q_{int} \cdot z_{ht} \cdot A_t = 0,0864 \cdot 12 \cdot 207 \cdot 3 \cdot 540,6 = 759 \cdot 875 \text{ МДж}. \quad (42)$$

Теплопоступления в здание от солнечной радиации за отопительный период Q_s , МДж, определяются по формуле:

$$Q_s = \tau_F k_F (A_{F1} I_1 + A_{F2} I_2 + A_{F3} I_3 + A_{F4} I_4) + \tau_{scy} k_{scy} A_{scy} I_{hor}, \quad (43)$$

где τ_F, τ_{scy} – коэффициент, учитывающие затенение светового проема соответственно окон и зенитных фонарей непрозрачными элементами заполнения, принимаемые по проектным данным;

k_F, k_{scy} – коэффициенты относительного проникания солнечной радиации соответственно для светопропускающих заполнений окон и зенитных фонарей, принимаемые по паспортным данным соответствующих светопропускающих изделий; мансардные окна с

углом наклона заполнений к горизонту 45° и более следует считать как вертикальные окна, с углом наклона не менее 45° – как зенитные фонари;

- $A_{F1}, A_{F2}, A_{F3}, A_{F4}$ – площадь светопроемов здания фасадов здания, соответственно ориентированных по четырем направлениям, м^2 ;
 A_{scy} – площадь светопроемов зенитных фонарей здания, м^2 ;
 I_1, I_2, I_3, I_4 – средняя за отопительный период величина солнечной радиации на вертикальной поверхности, соответственно ориентированные по четырем фасадам здания, $\text{МДж}/\text{м}^2$;
 I_{hor} – средняя за отопительный период величина солнечной радиации на горизонтальную поверхность при действительных условиях облачности, $\text{МДж}/\text{м}^2$.

$$Q_s = 0,65 \cdot 0,57 \cdot (285 \cdot 349,5 + 855 \cdot 349,5) = 147\,618,3 \text{ МДж.}$$

Потребность в тепловой энергии на отопление здания за отопительный период Q_h^y , МДж, определяется по формуле:

$$Q_h^y = (Q_h - (Q_{int} + Q_s) \nu \cdot \zeta) \beta_h, \quad (44)$$

где ν – коэффициент, учитывающий способность ограждающих конструкций помещений зданий аккумулировать или отдавать тепло; рекомендуемое значение $\nu = 0,8$; ζ – коэффициент эффективности авторегулирования подачи тепла в системах отопления; рекомендуемые значения: $\zeta = 1,0$ – в однотрубной системе с термостатами и с пофасадным авторегулированием на вводе или поквартирной горизонтальной разводкой; $\zeta = 0,9$ – однотрубной системе с термостатами и с центральным авторегулированием на вводе или в однотрубной системе без термостатов и с пофасадным авторегулированием на вводе; $\zeta = 0,85$ – в однотрубной системе отопления с термостатами и без авторегулирования на вводе; $\zeta = 0,95$ – в двухтрубной системе отопления с термостатами и с центральным авторегулированием на вводе; $\zeta = 0,7$ – в системе без термостатов и с центральным авторегулированием на вводе с коррекцией по температуре внутреннего воздуха; $\zeta = 0,5$ – в системе без термостатов и без авторегулирования на вводе – регулирование центральное в ЦТП или котельной;

β_h – коэффициент, учитывающий дополнительное теплотребление системы отопления, связанное с дискретностью номинального теплового потока номенклатурного ряда отопительных приборов и дополнительными теплотерями через радиаторные участки ограждений, теплотерями трубопроводов, проходящих через неотапливаемые помещения: для многосекционных и других протяженных зданий $\beta_h = 1,13$, для зданий башенного типа $\beta_h = 1,11$.

$$Q_h^y = (1\,234\,562,6 - (759\,875 + 147\,618,3) \cdot 1) \cdot 1,13 = 209\,095,2 \text{ МДж.}$$

Удельный расход тепловой энергии на отопление здания q_h^{des} , кДж/(м²·°С·сут), определяется по формуле

$$q_h^{des} = 10^3 \cdot Q_h^y / (A_h \cdot D_d), \quad (45)$$

$$q_h^{des} = 10^3 \cdot 209\,095,2 / (1\,946,5\,072) = 21 \text{ кДж}/(\text{м}^2 \cdot \text{°С} \cdot \text{сут}),$$

Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы отопления и централизованного теплоснабжения здания от источника теплоты η_o^{des} , вычисляется согласно разделу «Учет энергетической эффективности систем теплоснабжения». В рассматриваемом случае здание подключено к существующей системе централизованного теплоснабжения, поэтому принимают $\eta_o^{des} = 0,5$.

Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы отопления и децентрализованного (поквартирной, индивидуальной и атомной системы) теплоснабжения здания вычисляется согласно разделу «Учет энергетической эффективности систем теплоснабжения». В рассматриваемом случае принимаем $\eta_{dec} = 0,5$ с тем, чтобы получить при расчете по формуле $\eta = \eta_{dec} / \eta_o^{des} = 0,5 / 0,5 = 1$.

Требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания, q_e^{req} , кДж/(м²·°С·сут), принимается в соответствии с таблицей 4.6 б равным 40 кДж/(м²·°С·сут).

Следовательно, проект здания соответствует требованиям настоящих норм (табл. 13).

Таблица 13

Расчет показателей энергоэффективности с применением утеплителя пеноплэкс на примере 5-этажного здания по ул. Попова 10А

Дата заполнения (год, число, месяц)		2014-04-23		
Адрес здания		г. Пенза		
Разработчик проекта				
Адрес и телефон разработчика				
Шифр проекта				
Расчетные условия				
№	Наименование расчетных параметров	Обозначения	Ед. измерения	Величина
1	2	3	4	5
1	Расчетная температура внутреннего воздуха	t_{int}	°С	20
2	Расчетная температура наружного воздуха	t_{ext}	°С	-29
3	Расчетная температура теплого чердака	t_{int}^n	°С	-
4	Расчетная температура «теплого» подвала	t_{int}^f	°С	-
5	Продолжительность отопительного периода	Z_{ht}	сут.	207
6	Средняя температура наружного воздуха за отопительный период	t_{ext}^{av}	°С	-4,5
7	Градусо-сутки отопительного периода	D_d	°С·сут	5 072

Продолжение табл. 13

Функциональное назначение, тип и конструктивное решение здания			
8	Назначение	Жилое	
9	Размещение в застройке	Отдельно стоящее	
10	Тип	Многоэтажное, 10 эт.	
11	Конструктивное решение	Крупнопанельное, железобетонное	
12	– общая площадь наружных ограждающих конструкций здания, в т. ч.:	$A_e^{sum}, \text{м}^2$	3 859,2
	– стен;	$A_w, \text{м}^2$	2 963
	– окон и балконных дверей;	$A_w, \text{м}^2$	285
	– входных дверей;	$A_{ed}, \text{м}^2$	–
	– покрытия(совмещенных);	$A_c, \text{м}^2$	305,6
	– чердачных перекрытий (холодного чердака);	$A_c, \text{м}^2$	–
	– перекрытий теплых чердаков;	$A_c, \text{м}^2$	–
	– перекрытий над «теплыми подвалами»;	$A_f, \text{м}^2$	–
	– перекрытия над неотапливаемыми подвалами и подпольями;	$A_f, \text{м}^2$	305,6
	– перекрытия над проездами и эркерами;	$A_f, \text{м}^2$	–
	– пола по грунту.	$A_f, \text{м}^2$	–
13	- площадь отапливаемых помещений здания;	$A_h, \text{м}^2$	1 946
14	– полезная площадь (общественных зданий);	$A_t, \text{м}^2$	–
15	– площадь жилых помещений и	$A_t, \text{м}^2$	1 050
16	кухонь;		
	– отапливаемый объем.	V_h	16 776
17	- коэффициент остекленности фасада;	p	0,18
18	- показатель компактности здания	k_e^{des}	0,29
Энергетические показатели			
Теплотехнические показатели			
19	Приведенное сопротивление теплопередаче наружных ограждений:	$R_o^r, \text{м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$	
	– стен;	R_w	3,25
	– окон и балконных дверей;	R_F	0,44
	– входных дверей;	R_{ed}	–
	– покрытий (совмещенных);	R_c	4,74
	– чердачных перекрытий	R_c	–
	(холодных чердаков);		
	– перекрытий теплых чердаков (включая покрытие);	R_c	–
	– перекрытия над «теплыми» подвалами;	R_f	–
	– перекрытия над неотапливаемыми подвалами или подпольями;	R_f	4,18
	– перекрытия над проездами и под эркерами;	R_f	–
	– пола по грунту.	R_f	–
20	Приведенный трансмиссионный коэффициент теплопередачи здания	$K_m^{tr}, \text{Вт}/(\text{м}^2 \cdot \text{°C})$	0,49
21	Кратность воздухообмена	$n_a, \text{ч}^{-1}$	0,745

22	Приведенный (условный) инфильтрационный коэффициент теплопередачи здания	K_m^{int} , Вт/(м ² ·°С)	-	0,24
23	Общий коэффициент теплопередачи здания	K_m^{int} , Вт/(м ² ·°С)	-	0,73
Теплоэнергетические показатели				
24	Общие теплотери через ограждающую оболочку здания за отопительный период	Q_h , МДж	-	1 234 562,6
25	Удельные бытовые тепловыделения в здании	q_{int} , Вт/м ²	не менее 10	12
26	Бытовые тепlopоступления в здание за отопительный период	Q_{int} , МДж	-	759 875
27	Тепlopоступления в здание от солнечной радиации за отопительный период	Q_s , МДж	-	147 618,3
28	Потребность в тепловой энергии на отопление здания	Q_h^y , МДж	-	209 095,2
29	Удельный расход тепловой энергии на отопление здания	q_h^y , кДж/(м ² ·°С·сут)	-	21
Сопоставление с нормативными требованиями				
30	Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы централизованного теплоснабжения здания от источника теплоты	η_o^{des}		0,5
31	Расчетный коэффициент энергетической эффективности системы децентрализованного теплоснабжения здания от источника теплоты	η_{dec}		0,5
32	Требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания	Q_h^{req} , кДж/(м ² ·°С·сут)		40
33	Соответствует ли проект здания нормативному требованию			Да
34	Категория энергетической эффективности			«нормальная»
35	Доработать ли проект?			Нет

В заключении расчетов можно сделать вывод о наибольшей энергоэффективности материала пеноплекс, это показывает требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания $Q_h^{req} = 40$ кДж/(м²·°С·сут), если сравнивать требуемый удельный расход тепловой энергии системой теплоснабжения на отопление здания с минеральной ватой $Q_h^{req} = 50$ кДж/(м²·°С·сут), а для пенополистирола = 75 кДж/(м²·°С·сут), следовательно наиболее выгодно и эффективно использовать пеноплекс.

4.6. Особенности формирования региональной системы управления капитальными ремонтами многоквартирных жилых домов

Анализ вопросов и подходов программно-целевого моделирования организационно-экономического механизма региональной системы КР показал, что законодательно с 2014 г. определено два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации; перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации.

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете (ЖК⁶ ст. 170, ч. 3, п. 1). Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (ЖК ст. 175, ч. 4). Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ЖК ст. 170, ч. 4, п. 4).

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), денежные средства, которые находятся на этом счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (ЖК ст. 36.1, ч.1).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником помещения (ЖК ст. 36.1, ч.1).

Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогично регулированию права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме: право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (ЖК

⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013)

ст. 36.1, ч. 3); собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ЖК ст. 36.1, ч. 5); при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (ЖК ст. 36.1, ч. 4).



Рис. 16. Интерпретация вариантов накопления средств на счетах

Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ЖК ст. 177).

Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил. Если имеющихся на специальном счете средств недостаточно для проведения капитального ремонта, запланированного на ближайшее время, собственники помещений имеют возможность привлекать кредиты банка, используя средства на специальном счете для погашения кредита или оплаты получения гарантий по кредиту. Кроме того, можно предположить, что будут доступны и бюджетные субсидии, например для реализации энергосберегающих мероприятий. Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете представлена на рис. 17. Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Возможные операции со средствами на специальном счете определены Жилищным кодексом (ст. 177). Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счету, их соответствием требованиям Жилищного кодекса.

Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ст. 175, ч. 6 и 7).

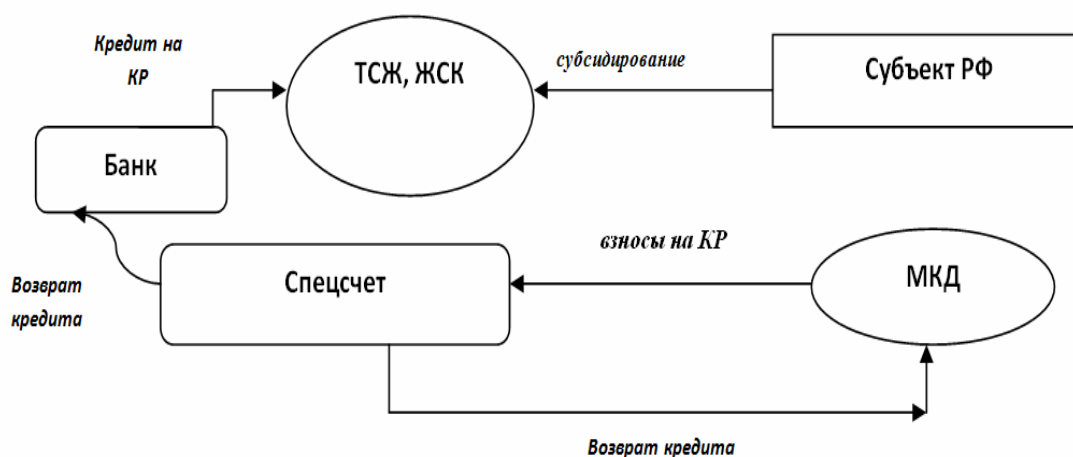


Рис. 17. Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Таким образом, права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Главной особенностью такого способа формирования фонда капитального ремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (ЖК ст. 179, ч. 1), а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ЖК ст. 170,

ч. 3, п. 2). Это означает, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ЖК ст. 182, ч. 1).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (ЖК ст. 183, ч. 1).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ЖК ст. 183, ч. 2 и 3).

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ЖК ст. 182, ч. 1). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел». Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ЖК ст. 189, ч. 3). Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют на его счете фонды капитального ремонта, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ЖК ст. 182, ч. 1).

Возможность реализации собственниками помещений собственных планов проведения работ по капитальному ремонту общего имущества зависит от следующих факторов: включены ли ремонты общего имущества в многоквартирном доме, решение о проведении которых приняли собственники помещений, в региональную программу капитального ремонта, в каких объемах и в какие сроки (ЖК ст. 182, ч. 1): если желаемые ремонты не включены в региональную программу, региональный оператор может отказать в финансировании таких ремонтов; если работы включены в региональную программу, но запланированы на более поздний срок, понадобится доказательство необходимости проведения ремонта в более

ранний период; достаточно ли средств в фонде капитального ремонта данного дома, формируемом на счете регионального оператора, на осуществление этих работ, и если недостаточно, то готовы ли собственники взять заём у регионального оператора, и сколько времени потребуется, чтобы его возратить за счет взносов, а также есть ли возможность дополнительной бюджетной поддержки (ЖК ст. 180, ч. 1, п. 4); имеются ли в распоряжении регионального оператора доступные средства в достаточном размере для предоставления займа собственникам помещений для финансирования работ по решению собственников, а если нет – региональный оператор откажет в финансировании работ (ЖК ст. 185, ч. 2); если стоимость желаемых работ (например, более дорогих ремонтов, направленных на повышение энергоэффективности дома) выше, чем предельная стоимость работ по капитальному ремонту, установленная субъектом Российской Федерации для регионального оператора, то региональный оператор не сможет профинансировать такие работы за счет сформированного у него фонда капитального ремонта дома, и собственникам придется уплачивать дополнительные взносы (ЖК ст. 190, ч. 4).

Таким образом, реализация решений, принятых собственниками, во многом будет определяться решениями регионального оператора.

Для целей проведения количественного анализа моделей капитального ремонта (КР) многоквартирных жилых домов (МКД) для каждой из них были разработаны математические модели, описывающие характеристики финансовых потоков при ремонте как типового жилого здания, так и всего фонда МКД.

Эти модели описывают динамику накопления, мобилизации и расходования средств на цели КР и обслуживания обязательств, возникших после финансирования проведения капитального ремонта, а также затраты на КР из разных источников. На рис. 18 представлены способы формирования фонда КР в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

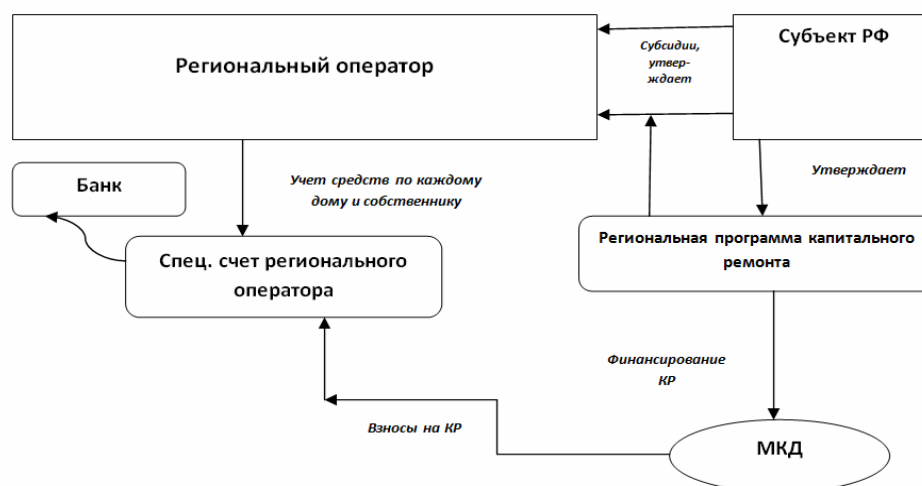


Рис. 18. Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Поскольку многие параметры расчетов на перспективу не определены, в работе использовался сценарный анализ. Расчетный горизонт анализа – 2014-2044 годы.

Для сопоставимости результатов анализа в разных моделях заложены сходные допущения относительно основных параметров, влияющих на результаты расчетов.

Важным элементом анализа являются параметры исходного размера обязательных ежемесячных отчислений на капитальный ремонт. Постановление Правительства Пензенской области от 16 декабря 2013 г. N 950-пП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Пензенской области» установило размер минимального взноса на КР в размере 6,6 руб. в месяц на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме. Ежемесячные взносы на капремонт будут обязательны, начиная с ноября 2014 года. Чтобы накопления не обесценивались, принято предположение, что эти отчисления ежегодно индексируются, при этом индексация равна динамике индекса потребительских цен, а он, в свою очередь, равен индексу цен работ по виду деятельности «строительство».

Приступая к анализу программно-целевого подхода к управлению капитальным ремонтом, необходимо отметить предпосылки и историю возникновения адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов

Так на протяжении последних 50 лет в нашей стране главное внимание уделялось наращиванию совокупного размера жилищного фонда. На эти цели расходовалось более 85 % материально-финансовых ресурсов. После 1992 года финансирование строительства нового жилья, а также капитального ремонта уже построенного жилого фонда существенно снизилось. Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накапливанию так называемого недоремонта.

За 2008-2012 годы в рамках реализации областных адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов на территории Пензенской области был проведен ремонт 1 573 (5 %) многоквартирных домов. Однако с учетом проведения выборочных капитальных ремонтов значительная часть отремонтированных домов также требует капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.

Таким образом, в настоящее время на территории Пензенской области: 33 % многоквартирных домов имеет износ от 0 до 30 %; 56 % многоквартирных домов имеет износ от 31 до 65 %; 10 % многоквартирных домов имеет износ от 66 до 70 %; 1 % многоквартирных домов имеет износ свыше 70 %. Данные цифры подтверждает необходимость принятия мер по своевременному проведению капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах в рамках реализации мероприятий региональной программы капитального ремонта.

В соответствии с частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в первоочередном порядке региональной Программы должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы КР.

Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, для целей формирования региональной программы осуществляется также исходя из дополнительных критериев: год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома; дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; собираемость платежей за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме; комплексность последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В Пензенской области роль регионального оператора выполняет некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области», созданная постановлением губернатора №455-пП от 28 июля 2013 г.

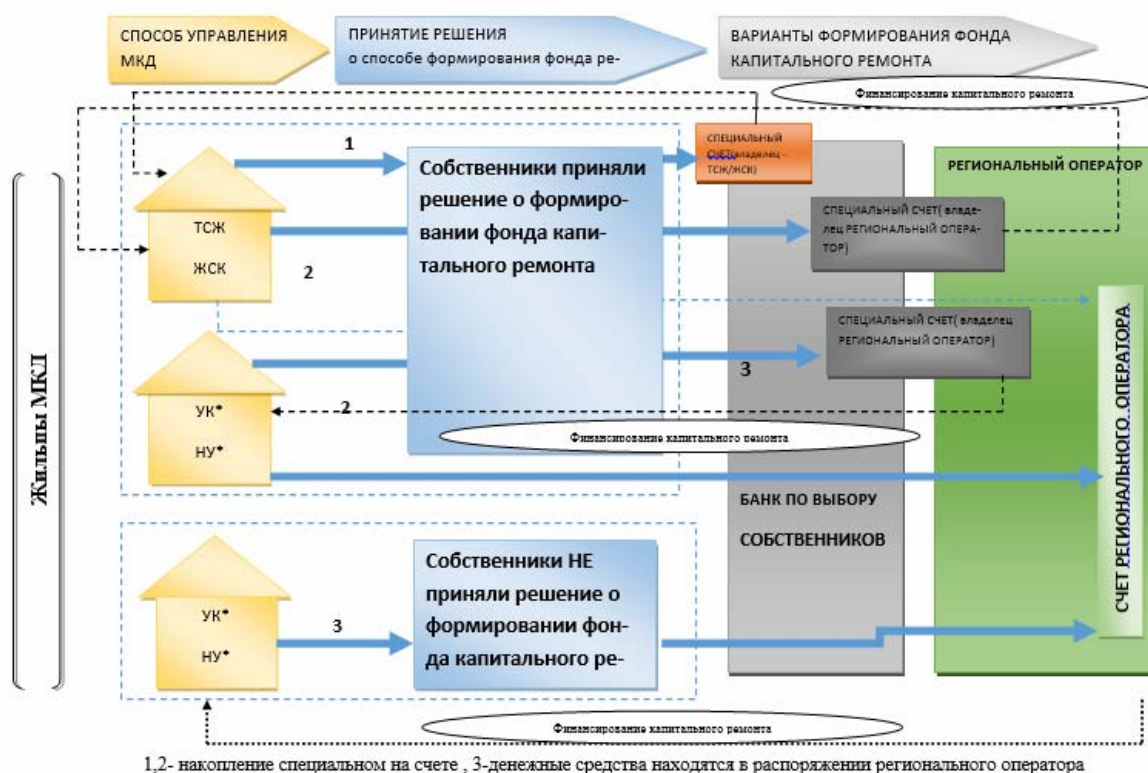


Рис. 19. Схема процессов реализации системы управления КР МКД

Задачами Фонда являются: аккумулирование взносов собственников жилья по принципу «общего котла»; на его базе может быть открыт специальный счет, если такое решение принято собственниками помещений в МКД на общем собрании; осуществление функций технического заказчика работ по КР общего имущества в МКД; финансирование расходов на КР; взаимодействие с органами государственной власти Пензенской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения КР; оказание консультационной, информационной и организационно-методической помощи.

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (чт. 183, ч. 1 ЖК).

Реализация механизма предусматривает два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации; 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, создаваемой субъектом РФ.

Задача региональных и муниципальных властей состоит в адаптации положений государственной стратегии к местным условиям. Помимо исполнительных и законодательных органов власти велика роль административных органов по управлению ЖКХ: мониторинг жилищного фонда, разработка целевых программ в пределах компетенции, формирование региональной программы КР. Основная задача фонда содействия реформированию ЖКХ – стимулирование формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом. Ключевая составляющая приведённой модели – иерархическое многоуровневое распределение субсидий и платежей за КР, способствующее равномерному выполнению плана КР и энергоэффективному воспроизводству жилого фонда в МКД.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В странах с развитой рыночной экономикой, – США, Великобритании, Германии, Японии, Швеции, Франции, Австрии и других, накоплен богатый опыт организации жилищно-коммунальных служб в рамках государственного (муниципального) и частного секторов. Его детальное изучение позволяет использовать положительный опыт в российской практике. На рубеже 80-90-х гг. правительства многих стран в рамках социально-экономических программ и программ реформирования государственного сектора экономики проводили приватизацию объектов ЖКХ, руководствуясь тем, что «... государственные предприятия – это чаще национальные обязательства, чем национальное имущество. Для нации гораздо лучше, если эти предприятия будут переданы частному сектору, приносящему доход на основе конкуренции». Параллельно с процессом приватизации шел поиск новых форм предоставления коммунальных услуг с участием представителей частного бизнеса. При этом сохраняется предоставление услуг муниципальными службами, в первую очередь, в сфере коммунального обслуживания. Муниципалитет выступает при этом в качестве организатора производства услуг. Другими словами предоставление услуг осуществляется не самим муниципалитетом, а предприятиями основанными на муниципальной собственности и подотчетными муниципалитету.

Распространенной формой предоставления муниципальными службами услуг в развитых странах являются межтерриториальные соглашения (договора об обслуживании), при которых административно-территориальные образования (например, «сити» в США) могут заключать соглашения на предоставление тех или иных услуг, которые они не могут предоставлять потребителям сами или считают их предоставление собственными силами нерациональным, с более высокими властными структурами (например, Правительствами «штатов»). Последние оказывают услуги тем представителям территорий, которые в состоянии и готовы их купить. В данном случае, один орган управления может позволить себе нанять другой и оплатить поставленные услуги. Подобным образом, за рубежом, оказываются коммунальные услуги по водо-, газо-, теплоснабжению, водоотведению, услуги по «санитации» территорий, уборка снега и др. . При этом в договорных отношениях участвуют два органа управления: причем один является организатором, а другой поставщиком услуг. Как показывает опыт США, Великобритании, Германии, Японии, Швеции, Канады и др. это позволяет более экономно использовать финансовые ресурсы, мощности и возможности производителей услуг.

Использование данной модели обеспечения услугами может быть вполне перспективно и в нашей стране.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Анализ лучшей практики финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов (на примере стран Центральной и Восточной Европы) [Текст]: аналитический отчет – М.: Алекс, 2011. – 146 с.
2. Головкин, В.В. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 1992-2011 г. [Текст] / В.В. Головкин – М.: ИНФРА-М, 2012. – 440 с.
3. Грабовый, П.Г. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Просветитель, 2013.
4. Башмаков, И.А. Повышение энергоэффективности в организациях бюджетной сферы: возможности для частно-государственного партнерства [Электронный ресурс] / И.А. Башмаков // ЦЭНЭФ. – Режим доступа: // www.cenef.ru.
5. Бондаренко, В.М. Некоторые проблемные вопросы энергопотребления [Текст] / В.М. Бондаренко. – 2010.
6. Бродач, М.М. Концепция оценки эффективности инвестиций в тепло-энергоснабжение и энергосбережение зданий [Текст] / М.М. Бродач // Энергосбережение. – 2007. – №1.
7. Вакулко, А.Г. Энергетические обследования – первый шаг к эффективному использованию топливно-энергетических ресурсов [Текст] / А.Г. Вакулко, А.А. Злобин // Энергосбережение. – 2008. – №1. – С.38-39.
8. Глобальная энергетическая безопасность [Текст] // Центр устойчивого энергетического развития. – М., 2009. – 65 с.
9. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
10. Грабовый, П.Г. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
11. Грабовый, П.Г. Управление рисками [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
12. Грабовый, П.Г. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Просветитель, 2013.
13. Грабовый, П.Г. Организация, планирование и управление строительством [Текст]: учебник / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
14. Данилевич, Я.Б. Роль нетрадиционных источников энергии в решении задач энергосбережения в России [Текст] / Я.Б. Данилевич, В.А. Шишкин // Инновации. – 2008. – №7. – С.65-66.

15. Инвестиции в энергоэффективность: устранение барьеров [Электронный ресурс] // Секретариат энергетической хартии. – Режим доступа: // [www-документ \[http://www.encharter.org\]](http://www.encharter.org).

16. Использование финансовых механизмов Киотского протокола для привлечения инвестиций в проекты энергоэффективности [Текст].

17. Кустова, А.А. Энергоэффективность: Почему западная энергосервисная система не работает в России? [Текст] / А.А. Кустова // Энергосбережение. – 2008. – №8.

18. Кузин, Н.Я. Организация управления многоквартирным домом [Текст]: учеб. пособие / Н.Я.Кузин, Г.В. Андриянова. – Пенза: ПГУАС, 2012.

19. Масленников, Т.К. Первоочередные мероприятия по снижению потерь электроэнергии в муниципальных электрических сетях [Текст] / Т.К. Масленников // Энергосбережение. – 2005. – №2.- – С.42-43.

20. Мастепанов, А.М. Энергетическая стратегия России [Текст] / А.М. Мастепанов // Экономика и финансы электроэнергетики. – 2009. – №6. – С. 171-180.

21. Матросов, Ю.А. Сравнительный анализ новых территориальных норм России по энергоэффективности жилых зданий [Текст] / Ю.А. Матросов.

22. Налогообложение, дотации и субсидии [Электронный ресурс] // Секретариат энергетической хартии. – Режим доступа: // [www-документ \[http://www.encharter.org\]](http://www.encharter.org)

23. Наумов, А.Л. Энергоаудит – инструмент энергосбережения [Текст] / А.Л. Наумов // Энергосбережение. – 2007. – №4. – С. 12-13

24. О реформировании электроэнергетики Российской Федерации [Текст]: постановление Правительства Российской Федерации от 11 июля 2001 года, №526.

25. Осипов, Г.Л. Стратегия устойчивого развития строительного комплекса России [Текст] / Г.Л. Осипов, Ю.Л. Матросов. – М.: НИИСФ РААСН, 2005.

26. Примак, Л.В. Управление энергосбережением в жилищном фонде [Электронный ресурс] / Л.В. Примак. – Режим доступа: // www.DORKOMSTROY.ru

27. Программа по стимулированию инвестиций в энергосбережение [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // [www-документ \[http://www.ifc.org\]](http://www.ifc.org).

28. Смирнов, О.П. Управление многоквартирным домом. [Текст]: методические рекомендации собственникам / О.П. Смирнов. – Пермь, 2011. – 60 с.

Законодательные акты

29. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ [Текст].

30. Жилищный Кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ [Текст].

31. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Текст].

32. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 02.11.2013) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].

33. Постановление Правительства РФ от 20.06.1993 N 595 (ред. от 26.07.2004) «О Государственной целевой программе «Жилище»». (ред. от 08.12.2005) [Текст].

34. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 14.05.2013) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» [Текст].

35. Федеральный закон от 30.12.2004 N 210-ФЗ (ред. от 30.12.2012) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (с изм. и доп. от 28.12.2013) [Текст].

36. Постановление Правительства РФ от 21.02.2013 N 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 – 2015 годы» (вместе с «Федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в среднем по Российской Федерации на 2013 – 2015 годы», «Федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по субъектам Российской Федерации на 2013 – 2015 годы») [Текст].

37. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) [Текст].

38. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 (ред. от 16.04.2013) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг». (с изменениями от 26 марта 2014 г.) [Текст].

39. Постановление правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 (Правила осуществления деятельности по управлению МКД) [Текст].

40. Правительство Российской Федерации постановление №354 от 6 мая 2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (с изменениями от 26 марта 2014 г.) [Текст].

41. Правительство Российской Федерации постановление №731 от 23 сентября 2010 г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (с изменениями от 26 марта 2014 г.) [Текст].

42. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (ред. от 30.12.2012) [Текст].

43. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 28.12.2013) [Текст].

Интернет-источники

44. Азбука ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // http://www.mrr-sro.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=88&Itemid=52

45. Журнал «Услуги в сфере ЖКХ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://www.gkh.ru/journals/2492/>

46. Материалы официального сайта Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://www.fondgkh.ru/>

47. Минрегион представил проект стандартов управления домами и минимального перечня работ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // http://clubupravdom.ru/news/minregion_predstavil_proekt_standarta_upravlenija_domami_i_minimalnogo_perechnja_rabot/2012-04-06-554

48. Порядок выбора совета дома в многоквартирном доме // www.gkh.ru/doc-215.html документ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://penza-guk.ru/doc-215.html>

49. Российская реформа жилищно-коммунального хозяйства и некоторые уроки из опыта Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://vaconsult.ru/papers/housingpaper.pdf>

50. Сформирован Организационный комитет по созданию национального объединения СРО в сфере ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://www.gkh.ru/about/news/72480/>

51. Ход реформы ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://www.reformagkh.ru/state?region=131#indom/131/0/0/0/1/10>.

52. В Пензе создан региональный фонд КР МКД [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://penza.rfn.ru/rnews.html?id=116238> (дата обращения 02.05.2014 г.)

53. Восстановления тепловой изоляции в панельном пятиэтажном доме 60-70-х годов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://stroy->

tehnolog.ru/remont/vosstanovleniya-teplovoy-izolyatsii-panelnom-pyatietazhnom-dome-60-70-h-godov (дата обращения 05.05.2014 г.)

54. Внесены изменения в Закон о КР жилья в Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://penza.er.ru/news/2013/10/11/vneseny-izmeneniya-v-zakon-o-kapitalnom-remonte-zhilya-v-penzenskoj-oblast/> (дата обращения 14.05.2014 г.)

55. Годовые отчеты ФСР ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://fondgkh.ru/result/result/statistic/index.html> (дата обращения 05.05.2014 г.)

56. Границы тарифов: как будут рассчитываться взносы на капитальный ремонт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://www.aif.ru/realty/article/65079> (дата обращения 05.05.2014 г.)

57. Дифференцированные и аннуитетные платежи [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://www.sravni.ru/kredity-nalichnymi/info/chto-takoe-differencirovannye-ili-annuitetnye-plateji-2/> (дата обращения 02.05.2014 г.)

58. Доклад по реализации в 2011, 2012 г. Областной целевой программы энергосбережение и повышение энергетической эффективности Пензенской области на 2010-2020 годы Управления по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // http://tarif.pnzreg.ru/energobereg/energo_otchet (дата обращения 14.05.2014 г.)

59. Закон о капремонте: будем платить по-новому [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://www.prominvestuk.ru/news/2012/zakon-o-kapremonte-budem-platit-po-novomu.69.html#.Uf-bysmGg3E> (дата обращения 05.05.2014 г.)

60. Занимаемся утеплением промышленных, жилых зданий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://blog.kp.ru/users/mrbf/post154381659/> (дата обращения 14.05.2014 г.)

61. Как рассчитываются ежемесячные платежи по кредиту? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sravni.ru/kredity-nalichnymi/info/kak-rasschityvajutsja-ezhemesjachnye-platezhi-po-kreditu/> (дата обращения 20.05.2014 г.)

62. Капитальный ремонт МКД: что день грядущий нам готовит? [Электронный ресурс] / И. О. Иванов. – Режим доступа: // <http://www.gkh.ru/journals/9334/89824/> (дата обращения 20.05.2014 г.)

63. Капитальный ремонт. Реализация в Пензе [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <http://penza-guk.ru/doc-10.html> (дата обращения 05.05.2014 г.)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

СБОРНИК ТИПОВЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАБОТЕ УПРАВЛЯЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ

1 ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ (МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ)

Договор №

г. _____

«__» _____ г.

_____ «Управляющая компания», именуем__ в дальнейшем «Управляющий», в лице _____, действующая__ на основании доверенности N _____ от _____ и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ N __ от _____), и собственник помещения _____, именуем__ в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: _____, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши,

ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N _____ от «___» _____ г. (Приложение N _____)

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

– подметание свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки;

– посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;

– подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

– очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

– уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

– подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;

– очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

– промывка урн – 1 раз в месяц;

– уборка газонов – 1 раз в сутки;

– выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

– поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;

– уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

– подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

– стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

– протирка указателей – 5 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

– нижних трех этажей – 6 дней в неделю;

– выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;

– влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;

г) мытье окон – 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Обслуживание мусоропроводов:

– профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

– мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – один раз в месяц;

– удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 дней в неделю;

– устранение засоров – по мере необходимости.

2.2.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.8. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему и капитальному ремонту приведен в Информационном приложении N ____.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

2.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

– обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

– обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

– обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

– принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

– представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

– контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

– составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

– вести реестр Собственников (Приложение N ____), делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

– созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

– создать домовый комитет многоквартирного дома.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. При оказании Собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться «Положением об организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве», утвержденным распоряжением Премьера Правительства Москвы от 12 марта 1996 года N 223-РП (Информационное приложение N ____).

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.7. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение ____ месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющего.

3.2.5. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющего.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, г. Москвы и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее ____ (____) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый

день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Информационное приложение N ____).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Москвы норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Москве (Информационное приложение N ____).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Москве (Информационное приложение N ____).

4.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2 – 4.4 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее ____ (_____) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета

платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается ____ месяцев для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

– в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за ____ месяцев;

– в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за ____ месяцев либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

– по соглашению сторон;

– в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющим.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на ____ (____) года.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Управляющий
(подпись)
М.П.

подпись

Собственник: (фамилия, имя, отчество полностью)
адрес: (паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан)
(адрес местожительства), тел.

Приложение к Договору:

1. Копия Устава Управляющего.
2. Копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор от имени Управляющего.
3. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.
4. Копия Технического паспорта многоквартирного дома.
5. Реестр Собственников помещений многоквартирного дома.
6. Информационное приложение «Положение об организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве».
7. Информационное приложение «Правила пользования помещениями в многоквартирном доме».
8. Информационное приложение «Тарифы на оплату содержания и ремонт помещения в многоквартирном доме».

Приложения 1 и 2 к Постановлению Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. N 863-ПП.

«Цены на содержание и ремонт жилья за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда города Москвы, для граждан, приватизировавших жилые помещения, и для иных граждан собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, в домах, на содержание которых выделяются бюджетные дотации».

«Цены на услуги по организации и выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда домов ЖК, ЖСК и созданных на их основе товариществ собственников жилья (ТСЖ), применяемые при расчетах между государственной жилищной организацией и ЖК, ЖСК, ТСЖ за площадь, занимаемую в пределах установленных норм гражданами собственниками жилых помещений, имеющими единственное жилье и зарегистрированными в нем.»

9. Информационное приложение «Тарифы на оплату коммунальных услуг в многоквартирном доме».

2 ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Договор №

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор на основании результатов квалификационного отбора № ___ от _____ о нижеследующем.

1. Предмет договора

«Заказчик» поручает и производит оплату, а «Подрядчик» обязуется в установленный настоящим договором срок по заданию «Заказчика» выполнить работы по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу _____.

2. Стоимость работ

2.1. Стоимость работ, выполняемых в соответствии с настоящим договором, составляет _____ тыс. руб., в том числе НДС _____, (или НДС не облагается), в соответствии с проектной документацией, которая является неотъемлемой частью настоящего договора и представляется «Заказчиком» «Подрядчику» после подписания настоящего договора.

3. Платежи, расчеты, затраты.

3.1. «Заказчик» предоставляет «Подрядчику» аванс в размере до 30 % от стоимости настоящего договора в сроки, определенные сторонами, для приобретения Подрядчиком материалов.

3.2. Окончательный расчет за выполненные по настоящему договору работы производится на основании сданных и принятых «Заказчиком» актов выполненных работ КС-2 и справки КС-3, при условии, что работы выполнены надлежащим образом и в согласованный срок.

3.3. При проверке «Заказчика» уполномоченными органами (администрация муниципального образования, жилищная инспекция, департамент жилищно-коммунального хозяйства и т. п.) «Подрядчик» обязуется возратить уплаченные по настоящему договору суммы в размере, соответствующем выявленным в ходе проверки суммам завышения стоимости выполненных работ (объемов работ, расценок, и т.д.) в многоквартирном доме.

4. Сроки выполнения работ

4.1. Работы по настоящему договору должны быть выполнены «Подрядчиком» в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, в соответствии со строительными нормами и правилами. Начало работ _____ 20__ г., окончание _____ 20__ г.

4.2. Если в процессе выполнения работ возникнет необходимость корректировки сроков окончания работ, то такие изменения могут производиться по согласованию сторон, с оформлением дополнительного соглашения, оформленного в установленном порядке.

5. Права и обязанности «Заказчика»

5.1. «Заказчик» обязуется:

5.1.1. До начала работ оповестить нанимателей и собственников жилых помещений многоквартирного дома о планируемых работах и сроках их производства.

5.1.2. Подготовить для рассмотрения и утверждения титульный список объектов капитального ремонта.

5.1.3. Рассмотреть и согласовать в течении 10 дней представленный «Подрядчиком» календарный график производства работ, который оформляется в виде Приложения к настоящему договору и подписывается сторонами.

5.1.4. Принять акты выполненных работ формы КС-2 и справку стоимости работ КС-3, осуществить оплату в соответствии с условиями настоящего договора при выполнении работ по настоящему договору надлежащим образом.

5.1.5 Совместно с организацией, определенной на осуществление технического надзора, осуществлять контроль за исполнением «Подрядчиком» предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, качеством работ и используемых материалов, соответствием их сертификатам, техническим паспортам или другим документам, удостоверяющим качество.

5.1.6. Принимать участие в проводимых контрольных обмерах, а также в проверках, проводимых органами государственного надзора, ведомственными инспекциями, представлять для этого необходимые документы.

5.1.7. Принимать участие в работе по приемке законченного ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.8. Контролировать ход ремонтных работ по срокам исполнения.

5.1.9. До начала производства работ по капитальному ремонту организовать работу по очистке и вывозу мусора из подвалов и чердаков обслуживающей организацией, осушению подвалов.

5.1.10. Обеспечить сдачу многоквартирного дома под производство работ «Подрядчику» с участием обслуживающей организации, арендаторов, представителей ГТС, организации по обслуживанию антенного и радификационного оборудования, проектной организации с оформлением акта передачи.

5.1.11. Вести контроль применяемых материалов, конструкций и технологий в соответствии с требованиями и предельными показателями стоимости работ.

5.1.12. Организовать приемку и ввод в эксплуатацию законченного ремонтом многоквартирного дома.

5.2 «Заказчик» имеет право:

5.2.1. Контролировать целевое использование «Подрядчиком» финансовых средств, в ходе реализации договора.

5.2.2. Проверять качество используемых «Подрядчиком» материалов, необходимость проведения мероприятий по восполнению допущенного отставания от календарного графика производства работ, устранения дефектов.

5.2.3. Вести ежедневный контроль за ходом и качеством работ, выполняемых по настоящему договору.

5.2.4. Производить освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций.

5.2.5. Принимать решения о временном прекращении проведения капитального ремонта.

5.2.6. Осуществлять контроль за исполнением «Подрядчиком» предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, качеством работ и используемых материалов и соответствие их сертификатам, техническим паспортам или другим документам, удостоверяющие их качество.

5.2.7. При обнаружении отступления от проекта, использовании материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП,

давать поручение о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов и предъявлять виновной стороне предусмотренные договором санкции.

5.2.8 Принимать участие в проводимых контрольных обмерах, а также в проверках, проводимых органами Государственного надзора, ведомственными инспекциями и представлять необходимые для этого документы.

6. Права и обязанности «Подрядчика»

6.1. Подрядчик вправе:

6.1.1. Требовать оплаты надлежащим образом выполненных работ в соответствии с условиями настоящего договора.

6.1.2. Привлекать к исполнению своих обязательств по настоящему договору других лиц (субподрядчиков) в соответствии с законодательством.

6.2. «Подрядчик» обязан:

6.2.1. До подписания настоящего договора заключить договор страхования, размер страховой суммы – 100 % стоимости настоящего договора подряда, застрахованный риск – _____.

6.2.2. Вести общий журнал производства работ установленного образца в соответствии с Порядком ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (РД-11-05-2007), утвержденным приказом Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12 января 2007 г. № 7.

6.2.3. Вести исполнительную документацию в соответствии с Требованиями к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения (РД-11-02-2006), утвержденными приказом Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1128.

6.2.4. В течение 10 дней после подписания настоящего договора назначить своего ответственного исполнителя, имеющего право производить работы на объекте и обеспечивать получение согласований и разрешений на производство работ;

6.2.5. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объемах и в сроки, предусмотренные календарным графиком производства работ в соответствии с утвержденной проектной документацией, строительными нормами и правилами и техническими условиями.

6.2.6. Обеспечить разгрузку, приемку по акту, складирование и хранение материалов, организует необходимые испытания и контроль качества принимаемых материалов.

6.2.7. Обеспечить сохранность имущества, находящегося на строительной площадке, нести материальную ответственность за его утрату или повреждение, обеспечить выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, противопожарных мероприятий, выполнение требований органов государственного надзора, освобождение территории строительной площадки от конструкций, оборудования и мусора, выполнение предусмотренных проектной документацией мероприятий по рекультивации земель.

6.2.8. Принять участие в работе комиссии по проверке стоимости и объемов выполненных работ.

6.2.9. Нести ответственность за ввод многоквартирных домов в эксплуатацию в соответствии с СНиП, утвержденной проектной документацией и требованиями законодательства.

6.2.10. Установить гарантийный срок безаварийной эксплуатации многоквартирного дома и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ после капитального ремонта, который составляет 5 лет с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Если в период гарантийной эксплуатации многоквартирного дома обнаружатся дефекты, препятствующие его нормальной эксплуатации, то «Подрядчик» обязан их устранить за свой счет и в согласованные с «Заказчиком» сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения «Подрядчик» обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения «Заказчика». Гарантийный срок в этом случае продлевается на период устранения дефектов. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения многоквартирного дома со стороны третьих лиц. При отказе «Подрядчика» от составления или подписания акта обнаруженных дефектов и недоделок, для их подтверждения «Заказчик» назначает квалифицированную экспертизу за счет «Подрядчика», которая составляет соответствующий акт по фиксированию дефектов и недоделок и их характера.

6.2.11. Нести ответственность перед «Заказчиком» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств «Субподрядчиками», в случае их привлечения.

6.2.12. В случае некачественного выполнения работ – своими силами и без увеличения стоимости настоящего договора обязан в согласованный с «Заказчиком» срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При невыполнении «Подрядчиком» этой обязанности, «Заказчик» вправе, для исправления некачественно выполненных работ, привлечь другую организацию с оплатой расходов за счет «Подрядчика».

6.2.13. За свой счет и своими силами возмещать материальный ущерб, нанесенный третьим лицам в процессе выполнения работ по настоящему договору.

6.2.14. Возмещать «Заказчику» стоимость электрической энергии, холодной воды, использованных при производстве работ.

6.2.15. Сдавать на коммерческий учет все установленные приборы учета, предоставляет «Заказчику» акт о постановке на коммерческий учет до сдачи объекта в эксплуатацию;

6.2.16. В случае привлечения контрольными или надзорными органами «Заказчика» или его должностных лиц к административной ответственности (уплате административного штрафа) за нарушение «Подрядчиком» в ходе производства ремонтных работ качества ремонта, пожарной безопасности, санитарного содержания жилищного фонда, «Подрядчик» оплачивает начисленные суммы штрафа, в течение 10 дней с момента получения от «Заказчика» соответствующего обращения.

6.2.17. В ходе выполнения работ по настоящему договору выполнять указания «Заказчика», а также организации, осуществляющей технический надзор на основании договора с «Заказчиком».

7. Приемка выполненных работ и отремонтированного многоквартирного дома

7.1. Приемка работ производится в следующем порядке:

В срок до 25 числа каждого месяца «Подрядчик» представляет «Заказчику» акт приемки выполненных работ по форме КС-2, которые «Заказчик» подписывает в случае, если работы выполнены в соответствии с требованиями законодательства и настоящего договора. На основании подписанного акта в срок до 1 числа следующего месяца «Подрядчик» представляет «Заказчику» справку о стоимости выполненных работ КС-3. Справки, представленные позже, «Заказчиком» не принимаются. В случае ненадлежа-

щего выполнения работ перечень недоработок и сроки их устранения за счет «Подрядчика» указываются в соответствующем акте.

7.2. Приемка законченного ремонтом многоквартирного дома осуществляется рабочей и приемочной комиссиями. Комиссия приступает к работе в течение десяти дней после получения «Заказчиком» уведомления «Подрядчика» о готовности многоквартирного дома. «Заказчик» представляет для утверждения состав и порядок работы рабочей комиссии с участием представителей собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. «Подрядчик» после оформления приемки многоквартирного дома «Заказчиком» не освобождается от выполнения любого из обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Ввод многоквартирного дома в эксплуатацию осуществляется в соответствии с законодательством.

7.5. «Подрядчик» обязан передать «Заказчику» вместе с результатом работы исполнительную документацию и другую информацию, касающуюся эксплуатации многоквартирного дома.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и т.д.).

8.2. В период действия обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают Стороны от ответственности, выполнение обязательств, приостанавливаются, и санкции за неисполнение обязательств по договору не применяются.

8.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом Сторон, продлевает срок выполнения обязательств на период действия форс-мажорных обстоятельств.

9. Ответственность сторон

9.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору «Заказчик» и «Подрядчик» несут ответственность в соответствии с законодательством.

9.2. На «Подрядчике» лежит риск случайной гибели или случайного повреждения многоквартирного дома до момента сдачи его «Заказчику».

9.3. В случае возникновения аварийных ситуаций в процессе производства работ по вине «Подрядчика», устранение последствий аварий производится за его счет.

9.4. В случае нарушения календарного графика производства работ «Подрядчик» оплачивает штраф в размере 0,01 % за каждый день просрочки от стоимости настоящего договора.

9.5. В случае использования «Подрядчиком» материалов и оборудования ненадлежащего качества, а также в случае предоставления материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц, «Подрядчик» уплачивает «Заказчику» штраф в размере 3 % от стоимости настоящего договора.

9.6. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему договору Подрядчик уплачивает Заказчику штраф в размере 5 % от стоимости настоящего договора и возвращает Заказчику денежные средства, перечисленные Заказчиком Подрядчику по настоящему договору, в полном объеме.

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Условия договора могут изменяться по соглашению Сторон в установленном порядке.

10.2. Стороны могут вносить необходимые изменения в договор или прекращать его действие, в соответствии с законодательством в случае существенного нарушения условий договора, в том числе:

а) при нецелевом использовании средств, получаемых по настоящему договору, «Подрядчиком»;

б) при аннулировании лицензий на строительную деятельность, других актов государственных органов в рамках законодательства, лишаящих «Подрядчика» права на производство работ;

в) при срыве календарного графика производства работ «Подрядчиком».

г) при грубом нарушении технологий производства работ и плохом качестве ремонта.

10.3. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим договором, регулируются в соответствии с законодательством.

11. Лицензии

11.1. До подписания договора Стороны обязаны иметь все необходимые лицензии и сертификаты качества. «Подрядчик» обязуется нести все расходы и издержки, связанные с получением лицензий на производство работ, сертификатов соответствия специалистов, качества материалов и оборудования, необходимые для выполнения работ.

12. Особые условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

12.2. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

13. Срок действия договора

13.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до 31 декабря 200__ года.

14. Адреса и реквизиты Сторон

«Заказчик» «Подрядчик»

Подпись М.П. Подпись М.П.

4 КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Глава 1.1. ИНСТРУКЦИЯ УЧАСТНИКАМ КОНКУРСНОГО ОТБОРА

1. Предмет конкурсного отбора

1.1. Настоящая конкурсная документация разработана к конкурсному отбору на право заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

1.2. Заказчик (далее – Заказчик) _____.

1.3. Заказчик намеревается использовать денежные средства на надлежащие выплаты в рамках договора, заключенного с победителем конкурсного отбора.

1.4. Предоставление неполной информации, требуемой конкурсной документацией, предоставление недостоверных сведений или подача заявки, не отвечающей требованиям конкурсной документации, является риском участника, подавшего такую заявку, который может привести к ее отклонению.

2. Правомочность участников конкурсного отбора

2.1. К участию в конкурсном отборе приглашаются все юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения

и места происхождения капитала, а также физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, претендующие на заключение договора

2.2. Требования к участникам конкурсного отбора:

1) непроведение ликвидации участника конкурсного отбора – юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурсного отбора – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) неприостановление деятельности участника конкурсного отбора в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в Конкурсе;

3) отсутствие у участника конкурсного отбора задолженности по обязательным платежам и просроченной задолженности перед третьими лицами за два года;

4) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков сведений об участнике конкурсного отбора.

3. Количество конкурсных заявок от одного претендента

3.1. Каждый участник конкурсного отбора может подать только одну конкурсную заявку на участие в конкурсном отборе. В случае, если участник подает более одной конкурсной заявки, все конкурсные заявки с его участием отклоняются, независимо от содержания заявки и результатов конкурса. Заявка, поданная участником конкурсного отбора на часть работ не рассматривается.

4. Разъяснение конкурсной документации

4.1. Любой участник конкурсного отбора вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос о разъяснении положений конкурсной документации заказчику конкурсного отбора не позднее, чем за 5 (пять) дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсном отборе, по адресам, указанным заказчиком конкурсного отбора.

4.2. Заказчик конкурсного отбора письменно или в форме электронного документа ответит на любой запрос претендента, связанный с разъяснением конкурсной документации, в течение 2 (двух) рабочих дней со дня получения указанного запроса.

4.3. Запросы, поступившие позднее, чем за 5 (пять) дней до дня окончания подачи заявок, не рассматриваются.

5. Состав заявки

5.1. Заявка на участие в конкурсном отборе, подготовленная участником конкурсного отбора, должна содержать:

5.1.1. Анкету участника конкурсного отбора (приложение 1).

5.1.2. Заявление на участие в конкурсном отборе (форма 2).

5.1.3. Документы, подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени участника конкурсного отбора.

Для юридических лиц:

1) созданных в форме общества с ограниченной ответственностью:

– протокол общего собрания участников (или надлежащим образом заверенная копия этого документа^{7*}, или выписка из протокола) о выборе единоличного исполнительного органа юридического лица (ст. 33, 37, 40 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

⁷ * Под надлежащим образом заверенной копией документа в указанных случаях понимается копия документа, заверенная подписью участника конкурсного отбора (уполномоченного лица участника конкурсного отбора) и скрепленная печатью такого участника конкурсного отбора (при её наличии) либо нотариально заверенная копия документа.

– при передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации или индивидуальному предпринимателю-управляющему предоставляется решение общего собрания участников (надлежащим образом заверенная копия такого решения*) о передаче функций единоличного исполнительного органа управляющей организации или управляющему;

2) созданных в форме акционерного общества:

– протокол общего собрания акционеров или решение совета директоров, если избрание исполнительного органа отнесено к компетенции совета директоров (или надлежащим образом заверенные копии указанных документов*, или выписка из протокола общего собрания акционеров (решения совета директоров)) о выборе единоличного исполнительного органа юридического лица (ст.ст. 48, 65, 69 ФЗ «Об акционерных обществах»);

– при передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации или управляющему – индивидуальному предпринимателю предоставляется решение общего собрания акционеров (или надлежащим образом заверенная копия такого решения*) о передаче функций единоличного исполнительного органа управляющей организации или управляющему;

3) созданных в форме государственных и муниципальных унитарных предприятий:

– решение собственника унитарного предприятия (уполномоченного собственником органа) о назначении руководителя государственного или муниципального унитарного предприятия, или выписка из такого решения, или надлежащим образом заверенная копия такого решения* (п. 4 ст. 113 ГК РФ, ст. ст. 20, 21 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

4) созданных в форме учреждений:

– решение высшего органа управления некоммерческой организации или надлежащим образом заверенная копия такого решения* (ст. 30 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

5) Иные лица – представители юридического лица, а также руководители филиалов и представительств юридических лиц, – должны предоставлять доверенность на представление интересов организации (либо надлежащим образом заверенную копию такой доверенности*) (ст. 55, 185 Гражданского кодекса РФ).

В случае, если доверенность представителю выдана в порядке передоверия, необходимо предоставлять надлежащим образом заверенную копию доверенности, в которой предусмотрено право на передачу полномочий в порядке передоверия (ст. 187 Гражданского кодекса РФ).

Для физических лиц:

– **не являющихся индивидуальными предпринимателями** – доверенность на представителя (нотариально заверенная копия доверенности) в случае, если от имени физического лица действует представитель;

– **индивидуальных предпринимателей** – доверенность на представителя (нотариально заверенная копия доверенности) в случае, если от имени предпринимателя действует представитель.

5.1.4. Копии документов, подтверждающих соответствие участников конкурсного отбора требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ, являющихся предметом конкурсного отбора;

5.2. Кроме того, Заказчик предлагает участникам конкурсного отбора предоставить следующие документы:

- копии бухгалтерских балансов (с приложениями форм № 2,5), с отметкой инспекции ФНС Российской Федерации по месту постановки участника конкурсного отбора на налоговый учет, за последний завершённый отчетный период (для юридического лица) или копию налоговой декларации за последние 2 календарных года (для индивидуального предпринимателя или юридического лица, применяющего упрощенную систему налогообложения).

- справку из инспекции ФНС РФ по месту нахождения участника конкурсного отбора на налоговом учете об отсутствии задолженностей по платежам в бюджет и внебюджетные фонды за прошедшие два календарных года и размер такой задолженности по отношению к балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последние два финансовых года.

- справку компетентного органа об отсутствии возбужденных в отношении участника конкурсного отбора дел о несостоятельности (банкротстве) (для юридического лица и индивидуального предпринимателя).

6. Подготовка заявки на участие в конкурсном отборе

6.1. Заявка на участие в конкурсном отборе оформляется в письменной форме и должна быть подписана уполномоченным представителем участника конкурсного отбора, скреплена печатью и иметь оглавление. На обороте последнего листа заявки она заверяется уполномоченным лицом участника конкурсного отбора с указанием его должности, даты и количества листов в заявке и скрепляется печатью участника конкурсного отбора.

6.2. Все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсном отборе, должны быть оформлены в печатном виде. Заявка должна содержать анкету участника в конкурсном отборе (форма 1), заявление участника конкурсного отбора (форма 2), которые должны быть подписаны уполномоченным лицом участника конкурсного отбора (с указанием его фамилии, имени, отчества и должности) и скреплены печатью (при её наличии).

6.3. Все поправки, которые внесены в документы заявки, в том числе внесенные вручную, должны быть заверены лицом, подписавшим заявку, и скреплены печатью участника конкурсного отбора (в случае ее наличия).

6.4. Сведения, которые содержатся в заявках участников конкурсного отбора, не должны допускать двусмысленных толкований.

6.5. Для составления заявки участник конкурсного отбора должен руководствоваться полученными от организатора конкурсного отбора документами. Использование сокращенных форм конкурсной документации не допускается.

7. Подача заявки на участие в конкурсном отборе

7.1. Для участия в конкурсном отборе участник конкурсного отбора подает по адресу, указанному в Информационной карте, в запечатанном конверте заявку на участие в конкурсном отборе в объеме, установленном конкурсной документацией.

7.2. На конверте указываются:

- наименование конкурсного отбора, на участие в котором подается заявка;
- слова «НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО ___» с указанием времени и даты вскрытия конвертов;

- наименование организатора конкурсного отбора;
- наименование (фамилию, имя, отчество) и адрес участника конкурсного отбора.

7.3. Участник конкурсного отбора вправе не указывать на конверте свое фирменное наименование, почтовый адрес (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица).

7.4. Заявки на участие в конкурсном отборе принимаются по адресу и в сроки, указанные в Информационной карте.

7.5. Все заявки (конверты с заявками), подаваемые на участие в конкурсном отборе, регистрируются организатором конкурсного отбора с присвоением номера по порядку поступления.

7.6. Конверты с заявками, полученные после окончания приема конвертов с заявками, не принимаются.

8. Порядок отзыва заявок и порядок внесения изменений в заявку на участие в конкурсном отборе

8.1. Участник конкурсного отбора, подавший заявку на участие в конкурсном отборе, вправе изменить или отозвать данную заявку в любое время до момента вскрытия комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсном отборе.

8.2. Отзыв заявки должен быть оформлен в письменной форме на официальном бланке участника размещения заказа, иметь исходящий номер, название должности руководителя, его Ф.И.О., подпись и печать участника (в случае ее наличия). В заявлении на отзыв заявки участник конкурсного отбора должен указать номер отзываемой заявки, присвоенный в соответствии с пунктом 7.5. настоящей инструкции.

8.3. Изменение должно быть подготовлено, запечатано и подано в порядке, установленном для заявок на участие в конкурсном отборе. При этом конверт дополнительно маркируется словом «ИЗМЕНЕНИЕ».

8.4. Изменения могут быть выражены в виде изменений или дополнений в отдельные положения или всей заявки в целом и оформляются в форме изменений (дополнений) положений заявки либо в новой редакции заявки.

8.5. Изменение и отзыв являются действительными, если они получены до истечения срока приема заявок и подписаны уполномоченным на то лицом.

8.6. Изменения, полученные организатором конкурсного отбора по истечении срока приема заявок, не вскрываются и возвращаются подавшему их участнику конкурсного отбора в запечатанном виде.

8.7. Регистрация изменений и заявлений об отзыве заявки производится отдельно в порядке, предусмотренном для регистрации заявок.

9. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсном отборе

9.1. Конкурсной комиссией вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсном отборе публично, на своем заседании в день, время и месте, указанные в Информационной карте.

9.2. Участники конкурсного отбора, подавшие заявки на участие в конкурсном отборе, или их представители вправе присутствовать на процедуре вскрытия конвертов.

9.3. Для участия в заседании комиссии представители участников конкурсного отбора должны представить доверенность, уполномочивающую их на участие в процедуре вскрытия конвертов с заявками.

9.4. Присутствующие на заседании комиссии представители участников конкурсного отбора должны зарегистрироваться до начала заседания комиссии.

9.5. С момента начала процедуры вскрытия конвертов с заявками участники не имеют права изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсном отборе.

9.6. В первую очередь комиссия вскрывает конверты с маркировкой «ИЗМЕНЕНИЯ» в порядке их регистрации. После вскрытия всех конвертов с маркировкой «ИЗМЕНЕНИЯ» комиссия вскрывает все иные заявки в порядке их регистрации.

9.7. Комиссия проверяет сохранность внешнего конверта перед его вскрытием. Представители участников конкурсного отбора, присутствующие при вскрытии конвертов с заявками, также могут удостовериться в сохранности представленных конвертов.

9.8. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсном отборе объявляются:

- наименование участника;
- почтовый адрес участника;
- наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией;
- условия указанные в заявке и являющиеся критериями оценки заявок на участие в конкурсе.

9.9. Любой участник конкурсного отбора, присутствующий при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсном отборе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись вскрытия таких конвертов. При этом участник конкурсного отбора, осуществляющий аудио- или видеозапись процедуры, не вправе передавать указанные записи для размещения или самостоятельно размещать в средствах массовой информации.

10. Рассмотрение, оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсном отборе

10.1. Комиссия изучает заявки на участие в конкурсном отборе на предмет их соответствия требованиям конкурсной документации, наличия ошибок, а также проверяет правильность оформления заявок в целом.

10.2. Комиссия оценивает и сопоставляет заявки на участие в конкурсном отборе, исходя из критериев, установленных в Информационной карте. Критерии определения победителя конкурсного отбора содержатся в Информационной карте и расположены в порядке их значимости при определении победителя.

10.3 Для определения победителя конкурсного отбора комиссия учитывает следующие показатели:

- квалификационный состав – максимальное количество 10 баллов;
- наличие производственной базы (техническая оснащенность) – максимальное количество 5 баллов;
- опыт работы участника конкурсного отбора в сфере капитального ремонта многоквартирных домов – максимальное количество 5 баллов;
- стабильность финансового состояния участника конкурсного отбора за предыдущий период работы – максимальное количество 3 балла.

10.4. В случае, если в нескольких заявках на участие в конкурсном отборе содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсном отборе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсном отборе, содержащих такие условия.

10.5. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсном отборе относительно других по мере уменьшения степени выгодности содержащихся в них условий исполнения договора присваивается порядковый номер. Заявке на участие в конкурсном отборе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора,

присваивается первый номер. Участник конкурсного отбора, заявке которого присвоен первый номер, считается победителем конкурсного отбора.

10.6. При рассмотрении, оценке и сопоставлении заявок не допускаются переговоры участника конкурсного отбора с заказчиком конкурсного отбора и членами конкурсной комиссии.

11. Основания отклонения заявок

11.1 При рассмотрении заявок участник конкурсного отбора не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсном отборе в следующих случаях:

1) непредоставления в составе заявки участника конкурсного отбора документов, указанных в пункте 5.1. раздела 5 Инструкции участникам конкурсного отбора конкурсной документации;

2) наличия в документах, указанных в пункте 5.1. раздела 5 Инструкции участникам конкурсного отбора конкурсной документации, недостоверных сведений об участнике конкурсного отбора;

3) наличия в документах, указанных в пункте 5.1. раздела 5 Инструкции участникам конкурсного отбора конкурсной документации, недостоверных сведений о работах;

4) несоответствия участника конкурсного отбора требованиям, установленным в соответствии с разделом 2 настоящей конкурсной документации:

– проводится ликвидация участника – юридического лица;

– имеется решение арбитражного суда о признании участника конкурсного отбора – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

– приостановлена деятельность участника в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях на день рассмотрения заявки на участие в конкурсном отборе;

– у участника есть задолженность по обязательным платежам и просроченной задолженности перед третьими лицами за два года;

– в предусмотренном Законом реестре недобросовестных поставщиков содержатся сведения об участнике;

– участник не соответствует требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ;

5) несоответствия заявки на участие в Конкурсном отборе требованиям конкурсной документации, в том числе:

– не в надлежащем виде или неполно оформлен какой-либо документ (копия документа) или какая-либо форма, предусмотренные пунктом 5.1. раздела 5 инструкции участникам конкурсного отбора конкурсной документации;

– дано предложение на выполнение части работы;

6) участие в конкурсном отборе участника не допускается Законом.

11.2. Конкурсная комиссия вправе признать заявку соответствующей требованиям конкурсной документации и участник может быть допущен к участию в конкурсном отборе, если заявка содержит незначительные отклонения от требований конкурсной документации, которые существенно не меняют характеристик, условий и иных требований, предусмотренных конкурсной документацией, либо если она содержит незначительные ошибки или неточности.

12. Заключение договора

12.1. Заказчик заключает договор с победителем конкурсного отбора на условиях, содержащихся в конкурсной документации.

12.2. Заказчик в двухдневный срок после утверждения протокола заседания комиссии о результатах конкурсного отбора направляет победителю конкурсного отбора уведомление в письменной форме о признании его таковым с приглашением на процедуру подписания договора.

12.3. Не допускается внесение изменений в условия и порядок заключения договора, предусмотренные конкурсной документацией (часть III приложения 3).

12.4. Договор заключается в срок, предусмотренный в Информационной карте.

12.5. В случае если победитель Конкурсного отбора в указанные сроки не представил Заказчику договор, он признается уклонившимся от заключения договора.

12.6. В случае, если победитель Конкурсного отбора признан уклонившимся от заключения договора, заказчик вправе обратиться в суд с иском о требовании о понуждении победителя конкурсного отбора заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником конкурсного отбора, заявке которого присвоен второй номер. При этом заключение договора для участника конкурсного отбора, заявке которого присвоен второй номер, является обязательным.

13. Возврат заявок участникам

После процедуры вскрытия конвертов все поступившие заявки (за исключением оригиналов документов обеспечения заявки) становятся собственностью заказчика конкурсного отбора и возврату участникам не подлежат.

14. Обжалование

Любой участник размещения конкурсного отбора вправе обжаловать действия (бездействия) комиссии, заказчика конкурсного отбора в судебном порядке

Участники договорных отношений в рамках предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах

<p><u>ПОТРЕБИТЕЛЬ</u></p> <p>лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ собственник жилого помещения и проживающие с ним лица; ✓ наниматель жилого помещения и проживающие с ним лица; ✓ ссудополучатель жилого помещения и проживающие с ним лица; ✓ арендатор жилого помещения и проживающие с ним лица; ✓ член ЖСК; ✓ собственник, арендатор нежилого помещения
<p><u>ИСПОЛНИТЕЛЬ</u></p> <p>юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги</p> <p><u>РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (РСО)</u></p> <p>юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ управляющая организация; ✓ ТСЖ, ЖСК; ✓ ресурсоснабжающая организация (при непосредственном способе управления); ✓ теплоснабжающие организации; ✓ организации коммунального комплекса в сфере водоснабжения, водоотведения; ✓ субъекты розничных рынков электрической энергии: гарантирующие поставщики, энергосбытовые, энергоснабжающие организации; ✓ газоснабжающая организация
<p>2 Раздел: порядок взаимоотношений при управлении управляющей организацией и ТСЖ, ЖСК</p>	
<p><i>При управлении управляющей организацией</i></p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 20px;"> <p>Исполнитель КУ – управляющая организация</p> </div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 20px;">↕</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <p>1. Собственники помещений; 2. Орган управления ТСЖ, ЖСК</p> </div> </div> <p><i>Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК не вправе отказываться от включения в заключаемый с ней договор управления МКД (договор о предоставлении КУ того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства МКД (п.9 ПП РФ № 354).</i></p>	

При управлении ТСЖ, ЖСК			<p>Договор, содержащий положения о предоставлении КУ может быть заключен в письменной форме или путем совершения конклюдентных действий.</p>
<p>Договор заключается исполнителем с собственником помещения, условия о предоставлении КУ нанягателю, арендатору, сеудополучателю определяются в договорах заключаемых данными лицами с собственником помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Договор найма;</i> ➤ <i>Договор безвозмездного пользования;</i> ➤ <i>Договор аренды</i> 			
<p>начало предоставления КУ:</p> <p>для управляющей организации → с даты, указанной в решении общего собрания собственников о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления</p> <p>→ с даты гос.регистрации</p> <p>для ТСЖ (ЖСК)</p> <p><i>В переходный период между датой указанной собственниками о выборе УО (гос. регистрации ТСЖ) и датой начала поставки, указанной в договоре с РСО, если образуется разрыв, возникают прямые отношения между РСО и потребителями</i></p>		<p>но не ранее даты начала поставки КР по договору о приобретении с РСО</p>	
<p>прекращение предоставления КУ:</p> <p>для управляющей организации → с даты расторжения договора управления или с даты расторжения договора с РСО</p> <p>→ с даты ликвидации ТСЖ (ЖСК) или с даты начала предоставления КУ управляющей организацией, с которой ТСЖ заключен договор управления</p>			
<p>3 Раздел: порядок взаимоотношений при непосредственном управлении в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354</p>			
<p>Исполнитель КУ – РСО</p>			

условия, при которых РСО приступает к предоставлению КУ:	
при непосредственном управлении МКД	→ общим собранием собственников МКД выбран способ управления
в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354	→ <ul style="list-style-type: none"> ✓ способ управления МКД не выбран; ✓ прекращен ранее выбранный способ управления (ликвидировано ТСЖ, расторгнут договор управления); ✓ расторгнут договор между РСО и управляющей организацией; ✓ способ управления выбран, но не наступили события, указанные в п.п. 14, 15 ПП РФ № 354, а именно управляющая организация, ТСЖ не приступили к предоставлению КУ: <i>не заключен договор с РСО; дата начала поставки КР по договору с РСО более поздняя чем дата, указанная в решении общего собрания собственников о выборе УК или дата гос/регистрации ТСЖ</i>
начало предоставления КУ:	
при непосредственном управлении МКД	→ с даты, указанной в решении общего собрания собственников о выборе непосредственного способа
в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354	→ <ul style="list-style-type: none"> ✓ со дня возникновения права собственности на помещение; ✓ со дня предоставления помещения ЖСК; ✓ со дня заключения договора найма (аренды), если иной срок не установлен законодательством о теплоснабжении, водоснабжении, электроснабжении, газоснабжении; ✓ со дня прекращения ранее выбранного способа управления
прекращение предоставления КУ:	
-при непосредственном управлении МКД	→ с даты начала предоставления КУ управляющей организацией или
-в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354	→ ТСЖ (ЖСК)
4 Раздел: формирование договорных отношений между управляющими организациями (ТСЖ, ЖСК) и РСО в рамках снабжения коммунальными ресурсами для целей предоставления КУ. <i>Регулируется Гражданским кодексом РФ, с учетом особенностей собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным управляющей организацией или товариществом собственников домов либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N 124. Примерные формы договоров РСО должны быть утверждены Министерством регионального развития РФ.</i>	

Основные этапы формирования договорных отношений:		
<p>1. Направление заявки (оферты) о заключении договора в адрес РСО.</p> <p><i>Оферту о заключении договора может направить не только исполнитель, но и РСО исполнителю, если подача КР осуществляется в МКД без договора, в этом случае обязательной стороной является исполнитель</i></p>	<p><u>срок предоставления заявки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ для УО – 7 дней с дня вступления в силу договора управления, но не ранее 10 дней со дня принятия решения о выборе УО; ✓ для ТСЖ не позднее 7 дней со дня гос. регистрации ТСЖ (если отсутствует договор с УО) или не позднее 7 дней с момента расторжения договора с УО; ✓ для ЖСК не позднее 7 дней о дня принятия решения об управлении ЖСК (если отсутствует договор с УО) или не позднее 7 дней с момента расторжения договора с УО. 	<p><u>документы, прилагаемые к заявке (оферте):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ правоустанавливающие документы исполнителя; ✓ документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую КУ в МКД; ✓ документы об установке и приеме в эксплуатацию ОДПУ (при наличии); ✓ протокол общего собрания собственников на котором принято решение о внесении платы за все или некоторые КУ непосредственно РСО (если такое решение принято); ✓ документы, подтверждающие факт подключения МКД в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения; ✓ документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в МКД, а также об общей площади помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме; ✓ иные документы, предусмотренные нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.
<p>2. Результаты рассмотрения заявки (оферты)</p>	<p style="text-align: center;">⇕</p> <p>Заключение договора</p> <p style="text-align: center;">⇕</p>	<p style="text-align: center;">⇕</p> <p>Приостановление рассмотрения заявки</p> <p style="text-align: center;">⇕</p> <p>Отказ от заключения договора</p>
<p><u>договор вступает в силу со дня его подписания последней стороной.</u></p> <p>Стороны вправе установить применение условий договора к отношениям, возникшим до его заключения, но не ранее даты начала поставки КР.</p>	<p><u>случаи приостановления:</u></p> <p>— предоставление документов не в полном объеме или неправильно оформленных (РСО сообщает об этом заявителю в течение 5 дней со дня получения заявки);</p> <p>- при обращении в РСО двух или более лиц с заявками в отношении</p>	<p><u>основания для отказа со стороны РСО:</u></p> <p>— отсутствие технологического присоединения (подключения) МКД к сетям РСО;</p> <p>— отсутствие обязанности РСО по заключению договора в случаях, предусмотренных НПА.</p>

		<p>нии одного МКД или обращения в период действия договора ресурсоснабжения с другим исполнителем приостанавливается до установления правомочий УО. <i>Правомочия устанавливаются в результате:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>проверок органов государственного жилищного надзора;</i> ✓ <i>принятия решения суда.</i> <p>Таким образом, решается проблема возникновения «двойных квитанций»</p>	<p><u>основания для отказа со стороны исполнителя:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – заключение договора с иной РСО; – самостоятельное производство КУ (отопление и ГВС). <p><i>В случае отказа, сторона, направившая заявку вправе обратиться в суд о понуждении к заключению договора</i></p>
<p>4. Расторжение договора</p>	<p><u>по инициативе РСО:</u></p> <p><i>Условие расторжения:</i> РСО вправе отказать от исполнения договора при наличии у исполнителя задолженности за КР в размере, превышающем стоимость КР за 3 месяца. Задолженность должна быть признана исполнителем по акту сверки или подтверждена решением суда.</p> <p><i>Последствия:</i> для РСО возникают обязанности по:</p> <ul style="list-style-type: none"> – представлению КУ добросовестным потребителям соответствующего МКД (до заключения договора с другим исполнителем, РСО); – уведомлению потребителей о наличии у исполнителя задолженности; о возможности выбора иного способа управления, другой УО; заключении «прямого» договора с РСО при непосредственном управлении. 	<p><u>по инициативе Исполнителя:</u></p> <p><i>Условие расторжения:</i> прекращение обязательств исполнителя предоставлять КУ.</p> <p><i>Порядок расторжения:</i> предусматривается в договоре, в том числе сроки уведомления о наступлении события.</p> <p><i>Обязанности исполнителя:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – произвести оплату поставленного КР в полном объеме до момента расторжения; – исполнить иные обязательства, в т.ч. связанные с ответственностью за нарушение условий договора. 	

Основные изменения, касающиеся условий договора с РСО в части взаиморасчетов

1. Порядок определения при наличии ОДПУ:

объемов КР по новым правилам.
Порядок определения совокупного объема КР, установленного в договоре с РСО, аналогичен порядку, применяемому в отношениях между исполнителем и потребителями, что исключает возможность возникновения какой-либо разницы (дельты)

при отсутствии ОДПУ (выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации):

объем определяется по показаниям ОДПУ, в случае наличия «прямых» договоров собственников нежилых помещений и РСО из этого объема вычитается объем КР, поставленный в такие нежилые помещения

объем определяется как сумма объемов КР, поставленного во все жилые, нежилые помещения, определенных по ИПУ, нормативам, и т.д. объема КР, потребленного на ОДН (по нормативам).

за исключением нежилых помещений, по которым имеются «прямые» договора с РСО

2. Срок оплаты и форма взаиморасчетов

Срок оплаты – до 15 числа месяца, следующего за расчетным периодом, может быть предусмотрен более поздний срок в договоре с РСО.

Внимание! С 1 сентября 2012г. расчеты за КР осуществляются с учетом обязательных требований, установленных ИП РФ от 28.03.2012 № 253. К числу основных требований относятся:

- проведение до 1 сентября 2012г. исполнителями КУ сверки расчетов с РСО по оплате КР, поставленных до этого момента;
- платежи исполнителя подлежат перечислению в пользу РСО не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителя исполнителю. В случае если размер ежедневного совокупного платежа исполнителя < 5 тыс.руб., перечисление осуществляется в последующие дни, но не реже 1 раза в 5 раб. дней. Договором с РСО может быть предусмотрена иная периодичность и размер совокупного платежа.

Дополнительные формы взаиморасчетов:

- путем внесения собственниками, пользователями платы непосредственно РСО (при наличии соответствующего решения общего собрания), кроме КУ, предоставленных на ОДН. Порядок взаимодействия сторон определяется договором.
- уступка в пользу РСО права требования к потребителям, имеющим задолженность (условие может быть предусмотрено договором).

<p>5 Раздел: порядок взаимоотношений с собственниками нежилых помещений в рамках расчетов за КУ, варианты взаимоотношений</p>	<p>1 вариант: заключение собственником нежилого помещения единого договора, содержащего условия предоставления КУ с исполнителем. Объем, потребляемый в целях обеспечения КУ нежилого помещения определяется: – по ИПУ; – по расчетному объему, определенному расчетным способом, согласованным с РСО</p> <p>2 вариант: заключение собственником нежилого помещения двух договоров: 1) договор с РСО в целях обеспечения КР принадлежащего ему нежилого помещения в МКД (договор заключается по правилам ГК РФ, законодательством в сфере тепло-, энерго-, водо-, газоснабжения, водоотведения). 2) договор, содержащий условия предоставления КУ с исполнителем, предусматривающий обязанности по: – <i>внесению платы за КУ, предоставляемые на ОДН;</i> – <i>предоставлению информации данные об объемах КР, потребленных в нежилом помещении по договору с РСО → в общем порядке и сроки, установленные для всех потребителей согласно ПП РФ № 354</i></p>
<p>Внимание: ✓ собственник нежилого помещения имеет право выбрать один из двух вариантов (п. 18 ПП РФ № 354); ✓ оба варианта предусматривают обязательства собственника нежилого помещения по оплате коммунальных услуг, представленных на ОДН; ✓ стоимость КР для предоставления КУ в нежилом помещении и на ОДН, рассчитывается по тарифам для той группы потребителей, к которой относится потребитель. Т.е. тарифы для населения приравнен к категории «население».</p>	<p>6 Раздел: особенности «прямых» расчетов платы за КУ при управлении МКД управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК). Регулируется ч. 7.1. ст. 155 ЖК РФ, п. 64 ПП РФ № 354</p> <p>Что понимается по → Внесение платы за КУ непосредственно в РСО, которая продает КР исполнителю, либо через указанных «прямыми» расчетами такой РСО платежных агентов или банковских платежных агентов. <i>Т.е. «прямые» расчеты – это только способ оплаты за КУ, который не влечет возникновения договорных отношений между потребителем и РСО. Данный способ расчетов признается исполнением обязательств по оплате перед исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ)</i></p>
<p>Основание → Решение общего собрания собственников помещений в МКД (членов ТСЖ, ЖСК), принятое в соответствии с требованиями ЖК РФ. Исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней предоставить РСО информацию о принятом решении.</p>	

<p>Условия «прямых» → расчеты</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ договор, содержащий положения о предоставлении КУ, в любом случае заключается с исполнителем; ✓ обязательства в рамках предоставления КУ остаются между исполнителем и потребителем, у потребителя сохраняется обязанность перед исполнителем по: <ul style="list-style-type: none"> – оплате КУ; – передаче информации для расчета размера платы (сведений о показаниях ИПУ, кол-ве проживающих); ✓ плата может вноситься напрямую РСО только в отношении КУ, потребленных в жилом, нежилом помещении, плата за КУ, потребляемые на ОДН, вносится исполнителю 	<p>Взаимодействие РСО → и исполнителя в рамках организации «прямых» расчетов</p> <p>Порядок взаимодействия определяется в договоре исполнителя с РСО, в договоре устанавливаются условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ порядок, сроки и форма предоставления со стороны РСО информации; – о поступившем от потребителей размере платы за КУ; – задолженности исполнителя по оплате КР отдельно по платежам потребителей и платежам за КУ на ОДН; ✓ условие о проведении сверки расчетов с раздельным указанием платежей и задолженности по КУ, предоставленным на ОДН и внесенным потребителями; ✓ порядок взаимодействия РСО и исполнителя по приостановлению или ограничению предоставления КУ потребителям – должникам; ✓ ответственность исполнителя за невыполнение законных требований РСО по приостановлению или ограничению КУ потребителю (при наличии тех.возможности) → в том числе возмещение убытков, понесенных РСО; ✓ обязанность исполнителя предусмотреть в договорах с потребителями порядок внесения платы в РСО.
<p>– ведет учет потребителей;</p> <p>– осуществляет начисление платежей;</p> <p>– обеспечивает оформление платежных документов и их доставку потребителям;</p> <p>– осуществляет оплату КР, потребленного на ОДН</p>	<p><u>Обязанности Исполнителя:</u></p> <p>– учет задолженности за КР раздельно по потребителям и исполнителю (в части ОДН)</p>
<p>Применяемые сокращения:</p> <p>МКД – многоквартирный дом;</p> <p>РСО – ресурсоснабжающая организация;</p> <p>КУ – коммунальные услуги;</p> <p>КР – коммунальные ресурсы;</p> <p>ОДН – общедомовые нужды;</p> <p>ОДНУ – коллективные (общедомовые) приборы учета</p>	

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
1. РАЗВИТИЕ УПРАВЛЕНИЯ СФЕРОЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ РОССИИ	4
1.1. Анализ современного состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства в РФ	4
1.2. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Республике Татарстан	7
1.3. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Москве ..	10
1.4. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Нижнем Новгороде	12
1.5. Опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством в Пензе....	15
2. АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ.....	25
2.1. Особенности управления отраслью в зарубежных странах	25
2.2. Исследование опыта управления жилищной и коммунальной сферой в Германии	29
2.3. Исследование опыта управления жилищной и коммунальной сферой в США.....	38
2.4. Общие направления и основные тенденции функционирования жилищно-коммунальной сферы за рубежом	41
3. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И КЛЮЧЕВЫЕ ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ	53
3.1. Цели, задачи и ключевые функции управляющей компании	53
3.2. Варианты организации деятельности управляющей компании ЖКХ ...	55
3.2.1. Деятельность управляющей компании по взаимодействию с потребителями ЖКУ (собственниками помещений жилого многоквартирного дома)	55
3.2.2. Порядок участия управляющей компании в общих собраниях собственников помещений	58
3.2.3. Взаимодействие управляющей компании с собственниками помещений в многоквартирном жилом доме	59
3.3. Деятельность управляющей компании по взаимодействию с ТСЖ (собственниками помещений жилого многоквартирного дома, в котором создано ТСЖ).....	75
3.4. Деятельность управляющей компании по привлечению субъектов, обеспечивающих предоставление жилищных и коммунальных услуг потребителям и взаимодействию с ними	76
3.5. Взаимодействия с управляющей компанией при непосредственном способе управления	79

3.7. Управляющие организации города Пензы и их функции	94
4. СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ УСЛУГ ЖКХ	103
4.1. Формирование платы за отопление	103
4.2. Формирование платы за электричество	108
4.3. Учет затрат при использовании приборов учета	115
4.4. Предоставления ЖК услуг при использовании поквартирных и общедомовых счетчиков	119
4.5. Составление энергетического паспорта здания в условиях развития системы ЖКХ в области энергосбережения	126
4.6. Особенности формирования региональной системы управления капитальными ремонтами многоквартирных жилых домов	149
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	157
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	158
ПРИЛОЖЕНИЯ	163
Приложение 1	163
СБОРНИК ТИПОВЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАБОТЕ УПРАВЛЯЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ	163
Приложение 2	185
Участники договорных отношений в рамках предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах	185

Научное издание

Толстых Юлия Олеговна
Учинина Татьяна Владимировна

**ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ И РАЗВИТИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛЫМ ФОНДОМ**

Монография

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 17.10.14. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 11,39. Уч.-изд.л. 12,25. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.
Заказ № 369.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.