

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 9, №3 (2017) <http://naukovedenie.ru/vol9-3.php>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/81TVN317.pdf>

Статья опубликована 16.06.2017

Ссылка для цитирования этой статьи:

Филимонов С.Л., Коломейцев А.В., Кудров Ю.В. Анализ ресурсного обеспечения деятельности по управлению и надлежащему содержанию многоквартирного дома // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 9, №3 (2017) <http://naukovedenie.ru/PDF/81TVN317.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 346.7

Филимонов Сергей Леонидович

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», Россия, Москва¹
Заведующий кафедрой «Сервисного инжиниринга»
Доцент
E-mail: filimser@mail.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=461460

Коломейцев Александр Васильевич

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», Россия, Москва
Старший преподаватель кафедры «Сервисного инжиниринга»
E-mail: a_kolomeytsev@mail.ru

Кудров Юрий Владимирович

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», Россия, Москва
Старший преподаватель кафедры «Сервисного инжиниринга»
E-mail: yurakudrov@yandex.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=647902

**Анализ ресурсного обеспечения
деятельности по управлению и надлежащему
содержанию многоквартирного дома**

Аннотация. На сегодняшний день управление многоквартирными домами регулируется большим количеством законодательных и нормативно-правовых актов, которые обязывают организовывать многочисленные технологические процессы по управлению и содержанию многоквартирного дома. Однако ни один документ не содержит систематизированных функций, которые необходимо выполнять хозяйствующим субъектам при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами. Это создает сложности в организации надлежащего содержания общего имущества. Кроме того, отсутствие систематизации обязательных видов деятельности при управлении многоквартирными домами, создает проблему обеспеченности финансовыми ресурсами надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и предпосылки неисполнения требований законодательства.

Автором предложено сформировать перечень обязательных требований, провести анализ таких требований, а также объединить их по однородным признакам в обобщенные виды деятельности. Это позволит решить проблему организации исполнения законодательных

¹ 124575, Москва, Зеленоград, корп. 925-53

требований при рациональном обеспечении финансовыми ресурсами всех мероприятий по надлежащему содержанию общего имущества. Сформированные таким образом трудовые функции и трудовые действия создадут основу для профессиональных стандартов и соответствующих учебных программ.

В настоящей статье исследование структуры ресурсного обеспечения деятельности управляющей организации, функций управления и содержания проводятся в контексте зависимостей обобщенных видов деятельности от требований законодательства на примере требований законодательства по информированию собственников жилых помещений.

Ключевые слова: управление многоквартирными домами; содержание многоквартирного дома; управляющая организация; общее имущество многоквартирного дома; собственники жилых помещений; должностные инструкции; товарищество собственников жилья

Управление многоквартирными домами регулируется более 400-ми законодательными и нормативно-правовыми актами, которые обязывают организовывать многочисленные технологические процессы по управлению и содержанию многоквартирного дома. Нормы прямого действия, не зависящие от условий договоров управления, обязывают управляющие организации нести расходы на их исполнение. Финансовые ресурсы управляющих организаций ограничены несовершенством ценообразования за жилищные услуги. По оценкам экспертов, административно устанавливаемые стоимости жилищных услуг занижены в 2 раза от необходимой объективной потребности для надлежащего содержания многоквартирного дома [1]. В связи с чем, особую актуальность приобретает решение проблемы дисбаланса имеющихся финансовых ресурсов, направляемых на реализацию управленческих функций и надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов. Законодатель в последние годы сосредоточил свою деятельность на создание нормативно-правовых актов, которые усиливают контроль организации деятельности в отсутствие разработок, касающихся методологии, технологии для исполнения многочисленных требований законодательства [2]. В итоге управляющие организации вынуждены направлять значительную часть финансовых ресурсов на мероприятия, связанных с проведением проверок (лицензионный контроль, государственный жилищный надзор, муниципальный контроль, общественный контроль) и оплатой штрафных санкций. Именно обобщенные виды деятельности определяют объем фактических ресурсов для обеспечения содержания многоквартирного дома, обеспечения его сохранности и комфортности проживания граждан [4].

Исполнение требований нормативно-правовых актов необходимо учитывать в полном объеме в трудовых функциях должностных лиц управляющей организации, что должно быть отражено в должностных инструкциях [6].

Для решения проблемы организации исполнения законодательных требований, при управлении многоквартирными домами, и обеспечения надлежащего содержания общего имущества предлагается сформировать перечень обязательных требований, провести анализ таких требований, а также объединить их по однородным признакам в обобщенные виды деятельности.

Участниками правоотношений в жилищной сфере являются [7]:

1. Управляющие организации (УО), товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).
2. Органы местного самоуправления (ОМСУ).
3. Ресурсоснабжающие организации (РСО).

4. Подрядные организации (ОО).
5. Собственники жилых и нежилых помещений.
6. Наниматели.
7. Государственные контролирующие органы, органы лицензионного контроля (Государственный жилищный надзор).

Правовые взаимоотношения субъектов регулируют следующие нормативно-правовые акты (рис. 1):

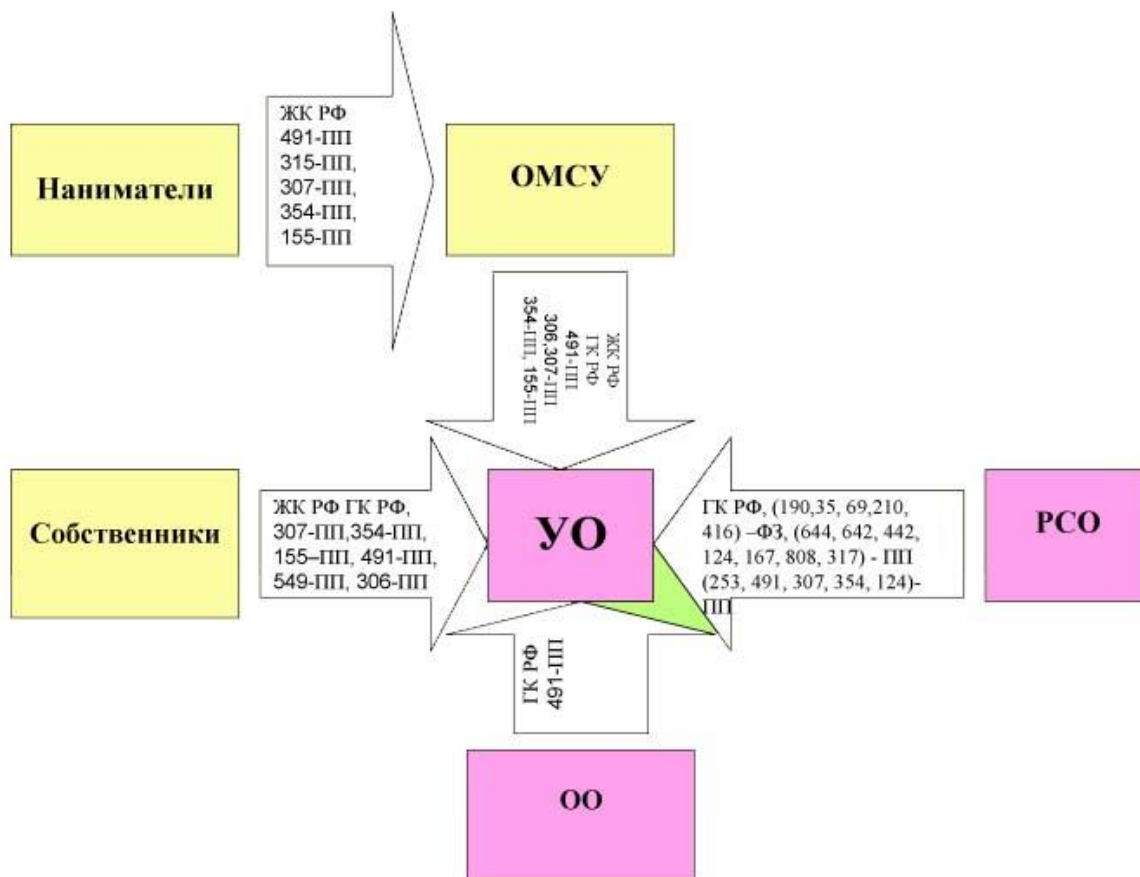


Рисунок 1. Схема правовых взаимоотношений субъектов с управляющей организацией (составлено авторами)

Длительные периоды времени в законодательстве не предусматривались источники финансирования деятельности управляющих организаций. Структура обязательных платежей для собственников и нанимателей помещений не содержала услуг по управлению².

Так Постановление Правительства РФ от 18 июня 1996 г. N 707 предусматривало в структуре платы следующую формулировку: «Содержание и ремонт (включая капитальный ремонт) мест общего пользования в жилых зданиях». Постановление Правительства РФ от 2 августа 1999 г. N 887 - «Содержание и текущий ремонт жилищного фонда» и только с принятием Жилищного кодекса РФ собственники стали платить за «Услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества». А с принятием

² Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Постановления Правительства от 15 мая 2013 г. № 416 в законодательстве впервые появились функции управления.

Таким образом, предпринимательскому сообществу были определены виды деятельности, которые могут включаться в перечень услуг и работ в части услуг «Управление», что являлось очень актуальным, поскольку неоднозначность негативно влияло на объективность ценообразования на жилищные услуги и предопределяло проблемы во взаимоотношениях с собственниками многоквартирных домов [5]. Однако законодательство³ не определило четкую грань между мероприятиями по управлению и мероприятиями по содержанию общего имущества многоквартирных домов [8]. Так, согласно ст. 4 пункта «д» вышеуказанного постановления, стандартом по управлению определены мероприятия по «организации оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания», а не организация услуг и работ по содержанию общего имущества, определенные⁴. Различная трактовка ст.4, пункта «д» привела к фактам отказа собственников утверждать необходимые мероприятия по содержанию общего имущества в составе перечня работ и услуг. Решение Арбитражного суда определило обязанность управляющей организации выполнять все необходимые мероприятия по содержанию общего имущества в многоквартирном доме вне зависимости от решения собрания собственников и условий договоров управления определяет требования к содержанию общего имущества и виды работ и услуг, кроме того - «содержание» входит в состав структуры обязательных платежей за жилищные услуги, поэтому услуги и работы по содержанию общего имущества определим в самостоятельную группу видов деятельности.

Согласно п. 29⁵ в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения входят расходы за мероприятия по начислению платы собственникам и нанимателям и формирование платежного документа, ведение работы по взысканию задолженности, снятия показаний приборов учета, содержание сайтов и средств автоматизации управления. Однако классифицирует данные работы как «управление», поэтому данные мероприятия отнесем в группу видов деятельности по управлению.

Согласно п. «з» управляющая организация обязана отчитываться перед собственниками за выполнение мероприятий по договору управления, а также в установленном порядке раскрывать информацию о своей деятельности. Различные нормативно-правовые документы также обязывают управляющую организацию вести работу с собственниками жилых помещений: «предлагать», «доводить до сведения предложения», «информировать собственников», «уведомлять собственников», «инструктировать», «готовить ответы в письменном виде в установленные сроки», «инструктировать о правилах пользования жилыми помещениями» и др. [9]. Данные требования носят императивный характер, т.е. обязательны для исполнения субъектом управления вне зависимости от того указаны ли эти обязательства в договоре управления или нет. Таким образом, по данной группе видов деятельности, не дает исчерпывающий перечень мероприятий, они регламентированы другими документами,

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

⁴ Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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».

⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

которые образуют обобщенный вид деятельности по управлению многоквартирными домами, который связан с работой должностных лиц управляющей организации по взаимодействию с собственниками.

Взаимодействие с собственниками в рамках указанного выше законодательства носит императивный и обязательный характер. Однако договором могут быть предусмотрены дополнительные обязательства, направленные, например, на улучшение информированности собственников и снижение количества жалоб и обращений [10]. Формулировки обязательных требований сводят взаимодействия управляющего субъекта с собственниками к нескольким формам:

1. Доведение информации до сведения с помощью различных средств информирования и с заданной периодичностью.
2. Консультирование по отдельным аспектам, связанным с надлежащим содержанием многоквартирного дома и экономии затрат.
3. Проведение экспертной оценки состояния многоквартирного дома и подготовки соответствующих сведений в интересах собственников, для принятия ими обоснованных решений в рамках обязательств по содержанию собственности.

Требования нормативно-правовых актов для данного обобщенного вида деятельности сформированы в таблице 1.

Таблица 1

Требования нормативно-правовых актов (составлено авторами)

н/п	Виды деятельности	НПА	Документы вида деятельности	Ответственное подразделение управляющей организации
1	2	3	4	5
Информирование собственников и нанимателей				
1	Информировать о правилах пользования жилыми помещениями и имеющимся оборудованием.	170 ⁶	Реестр вручения. Руководства по пользованию помещением и оборудованием в нем.	Отдел по работе с собственниками. Инженерная служба. Диспетчерская служба.
2	Доводить до сведения проекты документов по содержанию и ремонту общего имущества.	416 ⁷	Документы об ознакомлении собственников помещений с проектами документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества.	Отдел по работе с собственниками.
3	Ежеквартально размещать в платежных документах информацию о правилах снятия показаний приборов учета и передачи в ЕРКЦ.	354 ⁸	Платежные документы.	ЕИРЦ.
4	По просьбе собственника знакомить с данными общедомовых приборов учета в течении рабочего дня.		Журнал обращений.	Отдел по работе с собственниками.
5	В срок - 3 рабочих дней после обращения в управляющую организацию направлять потребителю обоснованный ответ.		Журнал обращений. Переписка.	Отдел по работе с обращениями.

⁶ Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

⁸ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

п/п	Виды деятельности	НПА	Документы вида деятельности	Ответственное подразделение управляющей организации
1	2	3	4	5
6	В случае если известны предполагаемый период, в котором будут предоставляться коммунальные услуги ненадлежащего качества или с недопустимыми перерывами - необходимо информировать собственников и нанимателей в определенные [41] сроки.		Журнал диспетчерской службы. Журнал информирования потребителей.	Отдел по работе с обращениями.
7	В случае планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг - информировать за 10 рабочих дней до начала перерыва.		Журнал информирования потребителей.	Отдел по работе с обращениями.
8	<p>Информировать посредством досок объявлений в многоквартирных домах и местах приема населения (также в - в договоре) следующую информацию:</p> <p>сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;</p> <p>адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;</p> <p>размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;</p> <p>информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета; порядок и форма оплаты коммунальных услуг;</p> <p>показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;</p> <p>сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;</p> <p>наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил.</p> <p>В случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):</p> <p>сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;</p> <p>информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;</p> <p>сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).</p>		Доски объявлений, сайт УО.	Отдел по работе с обращениями.

п/п	Виды деятельности	НПА	Документы вида деятельности	Ответственное подразделение управляющей организации
1	2	3	4	5
9	Предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесичных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.	416 ⁹	Журнал информирования потребителей.	Отдел по работе с обращениями.
10	В ходе осмотров осуществлять контроль за использованием и содержанием помещений. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.	170 ¹⁰	Журнал информирования потребителей.	Инженерная служба.
11	На основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.		Журнал выдачи уведомлений.	Инженерная служба.
11	В летний период провести разъяснения нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений по правилам подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).		Журнал информирования потребителей.	Инженерная служба.
12	Проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.		Журнал информирования потребителей.	Инженерная служба.
13	Разработка и доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.	261-ФЗ ¹¹		
14	Информирование собственников помещений в многоквартирных домах о поступивших предложениях, об оснащении многоквартирных домов, помещений в них приборами учета используемых энергетических ресурсов.			

⁹ Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

¹⁰ Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

¹¹ Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

п/п	Виды деятельности	НПА	Документы вида деятельности	Ответственное подразделение управляющей организации
1	2	3	4	5
15	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</p> <p>подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</p> <p>подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</p> <p>обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.</p>	416 ¹²		

Результаты работы позволяют рассчитать нормативные ресурсы организации на организацию данного вида деятельности, который в свою очередь, не является стандартом управления, и данный объем обязательств фактически не обеспечен финансированием. В данных условиях действия контролирующих органов не может достигнуть своих целей.

¹² Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

ЛИТЕРАТУРА

1. Горбачевская Е.Ю., Антонова П.Г. Современные подходы к управлению жилыми объектами недвижимости // Жилищные стратегии. - 2016. - Т. 3. - № 2. - С. 83 - 94. - doi: 10.18334/zhs.3.2.36151.
2. Демидов В.П. Правовые аспекты деятельности по содержанию общего имущества многоквартирного дома // Актуальные проблемы науки и практики, 2016. №2 (003). С. 32 - 40.
3. Гришанов В.И., Шнейдерман И.М. Социальная эффективность сферы жилищно-коммунального обслуживания // «Уровень жизни населения регионов России» 2015. №1(195). С. 194 - 201.
4. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2017. - 336 с.
5. Горбачевская Е.Ю. К вопросу о развитии жилищно-коммунальной системы РФ // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2015. - № 1. - С. 17-21.
6. Гареев И.Ф. О необходимости формирования жилищных стратегий в РФ // Жилищные стратегии. - 2015. - Т. 2. - № 1. С. 7 - 18. - doi: 10.18334/zhs.2.1.234.
7. Кобжицкая Н.З., Кобжицкий А.В. Некоторые правовые вопросы управления многоквартирными домами // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2014. № 1 (84). С. 206 - 210.
8. Прокофьев К.Ю. Законодательное и нормативно-правовое обеспечение деятельности по управлению многоквартирными домами // Вестник МГСУ. 2014. № 6. С. 137 - 146.
9. Гассуль В. «Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ» // «Питер», 2015.
10. Мохоров Д.А., Демидов В.П., Мохорова А.Ю. «Управление многоквартирным домом» // СПб, 2015.

Filimonov Sergey Leonidovich

Russian state university of tourism and service, Russia, Moscow
E-mail: filimser@mail.ru

Kolomeytsev Alexandr Vasil'evich

Russian state university of tourism and service, Russia, Moscow
E-mail: a_kolomeytsev@mail.ru

Kudrov Yuriy Vladimirovich

Russian state university of tourism and service, Russia, Moscow
E-mail: yurakudrov@yandex.ru

Analysis of resource provision management and adequate maintenance of apartment buildings

Abstract. To date, the management of apartment buildings is a large number of legislative and normative-legal acts, which require to organize numerous processes for the management and maintenance of an apartment building. However, neither document contains no systematic functions that must be performed to business entities in the implementation of activities for management of apartment houses. This creates difficulties in the proper maintenance of the common property. Additionally, the lack of systematic mandatory activities in the management of multifamily housing creates a problem of availability of financial resources for the proper maintenance of the General property of an apartment house and preconditions of execution of requirements of the legislation.

The author proposed to form the list of mandatory requirements, and to analyze such claims, and to unite them by similar characteristics in the aggregated activities. This will allow to solve the problem of enforcement of the legislative requirements for sustainable provision of financial resources for all measures for the proper maintenance of the common property. Thus formed labor functions and employment actions will provide the basis for professional standards and appropriate training programmes.

In this article the study of the structure of the resource provision activities of the management organization, functions, management and maintenance are conducted within the context dependency of generalized activities from the requirements of the legislation on the example of the legal requirements on informing the owners of the residential premises.

Keywords: the management of apartment houses; the maintenance of an apartment building; the management organization; the total assets of an apartment building; the owners of the residential premises; job descriptions; homeowners