

Тема 4

УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ЖИЛИЩНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ

- 4.1 Существующая практика проведения работ по обслуживанию жилищного фонда.
- 4.2 Пути совершенствования организации обслуживания жилищного фонда
- 4.3 ТСЖ
- 4.4 ЖСК
- 4.5 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.1 Существующая практика проведения работ по обслуживанию жилищного фонда.

Основные понятия:

- Планирование работ
- Финансирование работ
- Контроль качества

Подробная комбинированная структура расходов на содержание и ремонт жилищного фонда

Содержание аппарата управления (АУП)

- зарплата
- начисления
- прочие (внутрихозяйственные расходы на содержание конторы: оплата коммунальных услуг, э/энергии, связи, канцтоваров)

Содержание младшего обслуживающего персонала (МОП)*

- зарплата
- начисления
- прочие

МОП: дворники (уборщики территорий), рабочие комплексной уборки по содержанию домовладений (л/клеток, лифтов), уборщики служебных помещений, уборщики мусоропроводов, машинисты насосов (рабочие подкачки), лифтеры, диспетчеры, сторожа

Содержание домовладений

- обслуживание зеленых насаждений
- вывоз мусора
- содержание дворов, улиц и тротуаров (стоимость песка, воды на поливку, уборочного инвентаря для дворников)
- оплата услуг механизированной уборки
- чистка дымоходов и газоходов.
- чистка отстойников
- дежурное освещение (стоимость э/энергии на количество световых точек)
- содержание мест общего пользования (содержание общественных уборных, уборочный инвентарь для уборщиц)
- содержание лифтов (э/энергия, смазочные материалы, обслуживание посадочных площадок)
- прочие (дератизация, противопожарные меры, содержание водокачек, озеленение, дезинфекция, приобретение контейнеров)

Текущий ремонт

- зарплата рабочих текущего ремонта
- начисления
- материалы
- оплата работ специализированных организаций по текущему ремонту:
- тех. освидетельствование и текущий ремонт лифтов
- ремонт коллекторов
- наладка систем дымоулавливания и противопожар. автоматики
- ремонт электроплит
- аварийная служба
- газовая служба
- строительные организации (ППР)
- прочие (а/транспорт, машины и механизмы: ГСМ, энергия сварочных аппаратов)

Прочие

- кассовое обслуживание (сбор и обработка платежей населения)
- банковское обслуживание,
- обязательные платежи (налоги, отчисления)

Всего себестоимость:

Прибыль

НДС

Итого:

Таблица 3. Структура расходов на содержание и ремонт жилищного фонда

Содержание домовладений, всего:

- зарплата работников, занятых содержанием домовладений
- отчисления на социальные нужды
- расходы по эксплуатации домовладений:
 - материалы
 - электроэнергия
 - услуги сторонних организаций
 - прочие прямые расходы

Текущий ремонт

- зарплата рабочих, выполняющих текущий ремонт хозспособом
- отчисления на социальные нужды
- услуги сторонних организаций по спец. видам текущ. ремонта
- прочие расходы по текущ. ремонту (материалы, транспорт, др.)

Содержание аппарата управления

- заработная плата
- отчисления на социальные нужды
- прочие расходы на содержание аппарата управления

Обязательные платежи и отчисления

- прочие

| <i>Расходы служб заказчика по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, %</i> | <i>Расходы ремонтно-эксплуатационных предприятий (59,3% от расходов служб заказчика по содерж. и текущ. ремонту жил. фонда), %</i> |
|--|--|
| Содержание домовладений | 83 Содержание служащ. и спец-ов 8,8 |
| Оплата услуг РЭП по содержанию и ремонту жилищного фонда | 59,3 Содерж. обслуж. персонала 46,4 |
| Оплата услуг по вывозу ТБО | 8,4 Содержание домовладений 10,5 |
| Опл. услуг по обслуж. зелен. нас. | 0,5 Текущий ремонт жил. фонда 34,3 |
| Оплата прочих услуг по содер. | 0,5 в т.ч. зарплата хоз. способ. 47,7 |
| жилищного фонда | 15,2 материалы 24,4 |
| Текущий ремонт жилищного фонда | 17 спец. подряд. предпр. 9,7 |
| (спец. подрядные предприятия) | 17 |
| Итого содержание и ремонт | 100 Итого: 100 |

| По каждому виду (графе) в анкете приведен перечень работ, относящихся к этому виду. Доля (%) дана от количества работ, относящихся к одному и тому же виду* | Чебоксары | | Рязань, пр-е 1 | | Рязань, пр-е 2 | | Рязань, пр-е 3 | |
|---|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|---|
| | регулярно, общий тариф | 1 раз в 5 лет, отдельная оплата | регулярно, общий тариф | 1 раз в 5 лет, отдельная оплата | регулярно, общий тариф | 1 раз в 5 лет, отдельная оплата | регулярно, общий тариф | 1 раз в 5 лет, отдельная оплата, н.д.** |
| Фундаменты и подвальные помещения | 44 | н.д. | 56 | 22 | 78 | 22 | 11 | |
| Стены | 20 | 44 | 20 | 80 | 20 | 80 | 40 | |
| Перекрытия | 20 | 80 | 40 | 60 | 60 | 40 | 0 | |
| Крыши | 44 | 80 | 63 | 37 | 89 | 11 | 44 | |
| Оконные и дверные заполнения | 100 | 44 | 100 | 0 | 100 | 0 | 33 | |
| Перегородки | 0*** | 0 | 67 | 33 | 67 | 33 | 0 | |
| Лестницы, балконы, крыльца, козырьки | 17 | 100 | 50 | 33 | 67 | 33 | 67 | |
| Полы | 0 | 67 | 0 | 100 | 0 | 100 | 0 | |
| Печи и очаги | 0 | 100 | 0 | 100 | 0 | 100 | 0 | |
| Печи и очаги | 50 | 50 | 50 | 25 | 100 | 0 | 25 | |
| Внутренняя отделка | 0 | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 | 0 | |
| Наружная отделка | 50 | 100 | 50 | 50 | 80 | 20 | 40 | |
| Центральное отопление | 0 | 30 | 0 | 100 | 50 | 50 | 0 | |
| Вентиляция | 56 | 50 | 67 | 33 | 89 | 11 | 44 | |
| Водопровод, канализация, ГВС (внутридом.) | 11 | 44 | 44 | 56 | 56 | 44 | 33 | |
| Электротехнические устройства | 100 | 44 | 100 | 0 | 100 | 0 | 100 | |
| Электротехнические устройства | 50 | 0 | 83 | 16 | 67 | 33 | 33 | |
| Внешнее благоустройство | н.д. | 50 | н.д. | н.д. | н.д. | н.д. | н.д. | |
| Разные работы | 37 | н.д. | 53 | 42 | 69 | 31 | 32 | |
| Всего от общего количества предложенных работ | 12 | 51 | 5 | н.д. | 0 | н.д. | н.д. | |

4.2 Пути совершенствования организации обслуживания жилищного фонда

Основные понятия:

- Совершенствование организации подрядных работ
- Совершенствование планирования работ
- Совершенствование финансирования
- Повышение эффективности контроля

Совершенствование организации подрядных работ

- Оптимизация контрактного хозяйства
- Совершенствование системы контроля
- Привязка финансирования к результатам

Совершенствование планирования работ

- Пообъектное планирование
- Анализ состояния
- Перечень работ
- Приоритетность
- Хозяйственно-финансовый план
- Графики работ по видам (санитарному содержанию, ТО, СО, ТР)
- Должностные инструкции

Ролики «Планирование
ремонтных работ» и
«Ремонтная политика» из
учебника В.З. Черняка
«ЖКХ:....»

Совершенствование финансирования

- Конкретизация объемов и сроков работ в договоре
- Объектные и локальные сметы
- Заключение отдельных договоров с третьими лицами-подрядчиками
- Расчет фактической суммы оплаты по результатам выполнения работ
- Повышение финансовой дисциплины

Повышение эффективности контроля

- Формализация и оптимизация документации (критерии, порядок, специальные формы оценки)
- Привлечение конечных пользователей
- Взаимоувязка результатов с оплатой услуг

4.3 ТСЖ

Основные понятия:

- Глава 13 ЖК РФ
- Глава 14 ЖК РФ

4.4 ЖСК

Основные понятия:

- Глава 11 ЖК РФ
- Глава 12 ЖК РФ

4.5 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Основные понятия:

- Раздел VIII ЖК РФ