

В.Л.Курбатов, В.И.Римшин, С.В.Волкова, Е.Ю.Шумилова

**Управление, эксплуатация и обслуживание
многоквартирного дома**

Учебник

Минеральные воды

2022

УДК 332.87
ББК 65.441
У66

Рецензенты:

академик РААСН В.Т.Ерофеев – д.т.н., профессор, декан архитектурно-строительного факультета НИУ Мордовский Государственный университет им.Н.П.Огарева;
чл-корр. РААСН С.И.Меркулов – д.т.н., профессор, зав. кафедрой промышленного и гражданского строительства Курского государственного университета

В.Л.Курбатов, В.И.Римшин, С.В.Волкова, Е.Ю.Шумилова
Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома:
Учебник / В.Л.Курбатов, В.И.Римшин, С.В.Волкова, Е.Ю.Шумилова. –
Минеральные воды: СКФ БГТУ им.В.Г.Шухова, 2022. – 616с.

ISBN 978-5-903213-55-9

В учебнике изложены принципы управления, эксплуатации, обслуживания и ремонта, благоустройства и санитарной очистки придомовых территорий многоквартирных домов. Освещены современные технологии информационного обеспечения, энергоресурсосбережения, системы контроля и надзора. Представлены правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений.

Учебник предназначен для бакалавров и магистров вузов, обучающихся по Федеральному государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования 3⁺⁺ и техников среднего профессионального образования. Информация, собранная в учебнике, будет полезна для работников жилищно-коммунального хозяйства.

УДК 332.87
ББК 65.441

ISBN 978-5-903213-55-9

© Курбатов В.Л., Римшин В.И.,
Волкова С.В., Шумилова Е.Ю.
© Белгородский государственный
технологический университет
им.В.Г.Шухова, Северо-Кавказский
филиал 2021
© Копировально-множительное бюро
СКФ БГТУ им.В.Г.Шухова

ВВЕДЕНИЕ

На крупных государственных мероприятиях, которые состоялись в прошлом 2021 году, неоднократно поднимались вопросы по модернизации жилищно-коммунального хозяйства нашей страны. Успехи, достигнутые в последние годы в области переселения людей из ветхого и аварийного жилья, а также программы капитального ремонта, плодотворно влияют и вселяют надежду на успехи в данном секторе экономики. Одними из основополагающих документов, принятых к реализации за последние годы, является «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2035 года», а также решения принятые в декабре 2021 года на Конгрессе молодых ученых в г.Сочи, посвященного Дню науки и технологий.

Сегодня реализуется ряд национальных проектов и программ, которые оказывают влияние на формирование направлений развития сферы ЖКХ. Поэтому при разработке Стратегии учтены реализуемые мероприятия по следующим проектам и программам, таким как - национальные проекты «Жилье и городская среда», «Экология», а также «Цифровая экономика» Российской Федерации. Данные проекты призваны консолидировать усилия федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов нашей страны, органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, региональных фондов по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональных фондов капитального ремонта, собственников и пользователей помещений жилых домов, отраслевых ассоциаций и иных профессиональных и общественных объединений по созданию благоприятных условий для реализации целей и задач Российской Федерации в жилищной и коммунальной сферах. Отметим, что основой для формирования и реализации государственной политики в сфере ЖКХ на федеральном, региональном, муниципальном, отраслевом и межотраслевом уровнях отнесены следующие виды экономической деятельности и направления. К ним можно отнести: управление МКД, капитальный ремонт общего имущества в МКД, осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг) - теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электро- и газоснабжения.

Программные документы, действующие на настоящее время обеспечивают преемственность целей, задач и мероприятий, заложенных в раз-

витие жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 г., по итогам выполнения которой не все предусмотренные механизмы и задачи были реализованы в достаточной мере. В ближайшие годы планируется обеспечить преемственность тех механизмов, которые доказали свою эффективность на практике и нуждаются в дальнейшем развитии.

Следует иметь в виду, что необходимо обеспечить выполнение приоритетных целей и задач социально-экономического и технологического развития нашей страны, лучших международных европейских практик, стран БРИКС и СНГ, участие широкого круга представителей смежных отраслей сферы ЖКХ, а также экспертного и научного сообщества с привлечением специалистов Российской академии архитектуры и строительных наук и ассоциации высших учебных заведений в строительной отрасли.

С особой актуальностью ставится задача по внедрению в практику строительства и эксплуатацию, так называемых «Умных домов», или интеллектуальных зданий, по замыслу создателей, позволяющих экономить эксплуатационные ресурсы и повышать комфорт находящихся в таких зданиях людей. «Умный город» – стратегическая концепция по развитию городского пространства, подразумевающая совместное использование информационно-коммуникационных технологий для управления городской инфраструктурой. Благодаря использованию датчиков, интегрированных с системой мониторинга в режиме реального времени, данные собираются непосредственно от соответствующих устройств и жителей, после чего обрабатываются и анализируются. Однако сама идея создания всеобъемлющей городской инфраструктуры, управляемой из единого центра местными властями, отражает устаревшую модель вертикального городского управления, доведенного до крайности. Сама возможность напрямую соединять людей или устройства стимулирует возникновение новых моделей поведения, в рамках которых в единственном координаторе всего уже нет нужды.

Большие надежды в управлении и эксплуатации многоквартирных жилых домов связывают с процессами цифровизации всего народного хозяйства.

На настоящем этапе цифровизация предполагает внедрение прикладных технологий для автоматизации различных процессов. К ним можно отнести: прогнозирование и моделирование, учет потребления ресурсов, начисление и прием платежей, документооборот, распределение ресурсов на капремонт, а также предоставление дополнительных услуг. Это неполный список и он будет постоянно расширяться по мере постановки

новых задач.

Сформированная цифровая сеть позволит в ближайшем будущем ускорить выявление аварийных и предаварийных ситуаций, спланировать своевременный ремонт и замену сетей, снизить коммунальную нагрузку на жителей. Это логичный и необходимый этап на пути общей цифровизации общественной жизни.

Повышение качества сервиса и прозрачности взаимодействия управляющих компаний и жителей будет происходить за счет внедрения цифровых технологий. Например, принимаемые в последнее время в регионах нашей страны платформы «Умное ЖКХ» позволят максимально оперативно принимать и обрабатывать заявки и обращения, учитывать потребление ресурсов, работать по начислениям и платежам, оказывать услуги и индивидуализировать информирование жителей вплоть до обращения по имени. Связь с управляющей компанией будет становиться доступной из любой точки нашей страны.

С помощью отмеченных новшеств управляющие компании многоквартирных жилых домов постепенно переведут в онлайн весь документооборот и внутренние коммуникации. В том числе ведение реестров, расчет, начисление и прием платежей, работу диспетчерской службы, а также связь с мастерами и подрядчиками, проведение общедомовых собраний. В первую очередь автоматизируется то, что касается сервиса для жителей с целью сохранения и увеличения жилого фонда в управлении, дальше переведутся и внутренние процессы управляющих компаний и их структур в цифровую среду.

Значительное влияние на развитие сферы ЖКХ оказывают социальные факторы, включая задачи по социальной защите населения.

Вопросы стоимости жилищно-коммунальных услуг сохраняют свою значимость для населения и будут актуальны в долгосрочной перспективе. Согласно прогнозу, ожидается, что сохранится тренд на снижение уровня безработицы, увеличение реальных доходов населения за счет ускорения темпов экономического роста. Предусмотренные тенденции социального развития должны способствовать повышению платежной дисциплины и снижению доли расходов на ЖКУ в потребительских расходах населения в среднем по России. В ожиданиях потребителей деятельность организаций в сфере ЖКХ обязана ориентироваться на удовлетворение материально-бытовых потребностей граждан и вносить значительный вклад в формирование качества жизни населения.

На практике сфера жилищно-коммунального хозяйства является одним из крупнейших потребителей продукции, производимой в России, включая энергетические ресурсы, металлы, полимерную продукцию. При

этом эффективность организации сферы ЖКХ, а также экономическая потребность в предоставлении ресурсов и жилищно-коммунальных услуг являются важным фактором, который в том числе определяет рост потребительских цен в стране, и имеют существенный потенциал для повышения такой эффективности.

Авторы выражают глубокую благодарность и признательность:

- декану архитектурно-строительного факультета НИУ Мордовского государственного университета академику РААСН, д-ру техн. наук, проф. В.Т.Ерофееву,

- зав. кафедрой Промышленного и гражданского строительства Курского государственного университета член-кор. РААСН, д-ру техн. наук, проф. С.И.Меркулову за ценные рекомендации по улучшению содержания учебника.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	7
1.1 Состав общего имущества в многоквартирном доме	7
1.2 Требования, в соответствии с которыми определяется перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах	10
1.3 Требования к содержанию общего имущества	11
1.4 Несение собственниками помещений общих расходов на содержание общего имущества	22
1.5 Контроль за содержанием общего имущества	29
ГЛАВА 2. МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ	32
2.1 Управление обслуживанием и ремонтами.....	32
2.2 Финансовое управление:	37
2.3 Административное управление:	38
2.4 Предоставление коммунальных услуг гражданам:	39
ГЛАВА 3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ	48
3.1 Саморегулирование деятельности управляющих организаций	48
3.2 Критерии оценки качества деятельности управляющей организации	51
3.3 Анализ производственно-хозяйственной деятельности управляющих организаций	57
3.4 Разработка рекомендаций по взаимодействию управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме	61
ГЛАВА 4. ИНФОРМАЦИОННАЯ ОТКРЫТОСТЬ ПРИ ОБСЛУЖИВАНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	86
4.1 Способы раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом.....	86
4.2 Общая информация об управляющих организациях	93
4.3 Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности	98
4.4 Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах)	100
4.5 Информация о порядке оказания услуг и работ по	

содержанию и ремонту.....	100
4.6 Информация о стоимости работ	102
4.7 Информация о ценах на коммунальные услуги	103
ГЛАВА 5. ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМИ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМАХ.....	107
5.1 Общие положения правил предоставления коммунальных услуг в МКД.....	107
5.2 Различия Старых и Новых правил по предоставлению коммунальных услуг в МКД	128
ГЛАВА 6. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	132
6.1 Основные требования к содержанию и эксплуатации жилищного фонда	132
6.2 Планирование деятельности по техническому содержанию и ремонту многоквартирного дома	184
6.3 Стандарты качества обслуживания жилых домов	190
6.4 Мониторинг технического состояния объекта недвижимости.....	193
6.5 Виды износа зданий.....	202
6.6 Этапы проведения обследований зданий.....	207
ГЛАВА 7. ОКАЗАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.....	261
7.1 Основные положения договора управления с собственниками жилья	261
7.2 Субъекты договорных отношений в управлении многоквартирным домом.....	263
7.3 Взаимоотношения со снабжающими и другими организациями на рынке жилищных услуг	268
ГЛАВА 8. РЕСУРСОСБЕРЕГАЮЩАЯ ПОЛИТИКА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ.....	308
8.1 Мероприятия по повышению эффективности жилых и общественных зданий	308
8.2 Обеспечение соблюдения энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	313
8.3 Политика водопотребления и водоснабжения в многоквартирном жилом доме.....	318
ГЛАВА 9. КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.....	328

9.1 Ремонтные работы: основные понятия и сроки выполнения.....	328
9.2 Определение потребности в капитальном ремонте многоквартирных домов	339
9.3 Стратегическое, среднесрочное и текущее планирование капитального ремонта	343
9.4 Виды капитального ремонта и выбор ремонтных решений	372
9.5 Контроль проведения ремонта многоквартирных домов ...	375
ГЛАВА 10. ОРГАНИЗАЦИЯ РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ	
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	392
ГЛАВА 11. ИНФОРМАЦИОННОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ УСЛУГ	
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ	426
ГЛАВА 12. УПРАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ...	431
12.1 Характеристика системы коммунальных услуг	431
12.2 Основные понятия и состав коммунальных услуг	431
12.3 Анализ существующего состояния систем водоснабжения и водоотведения	433
12.4 Тарифы на услуги водопотребления, принципы их формирования, роль местных органов власти	437
12.5 Системы теплоснабжения, их краткая классификация	447
12.6 Меры по повышению качества водопроводной воды.....	454
12.7 Управление деятельностью предприятий теплоснабжения	459
12.8 Основные положения организации взаимодействия с теплоснабжающими организациями	465
ГЛАВА 13. УПРАВЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕМ И	
ГАЗОСНАБЖЕНИЕМ.....	468
13.1 Основные положения организации взаимоотношений с энергоснабжающими организациями. Организация учета энергии. ...	468
13.2 Сокращение потерь электрической энергии.....	478
13.3 Особенности организации газоснабжения.	485
ГЛАВА 14. УПРАВЛЕНИЕ САНИТАРНОЙ ОЧИСТКОЙ И	
БЛАГОУСТРОЙСТВОМ ТЕРРИТОРИИ.....	494
14.1 Основные задачи и виды работ по благоустройству территорий	494
14.2 Управление озеленением городских территорий	502
14.3 Управление уборкой и санитарной очисткой территории	510
14.4 Удельные нормы накопления (ТБО) в среднем на одного жителя	515
14.5 Основные тенденции в области обезвреживания и утилизации твердых бытовых отходов (ТБО) в России и за рубежом .	516

ГЛАВА 15. ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКХ.....	530
15.1. Основные цели и стратегии развития ЖКХ	530
15.2 Управления ЖКХ. Модель формирования эффективной системы управления ЖКХ.....	531
15.3 Использование новых ресурсосберегающих технологий в жилищное и коммунальное хозяйство	542
15.4 Государственный надзор в области ресурсосбережения	547
15.5 Стимулирование и сочетание интересов в энергоресурсоснабжении	560
<i>Приложение 1</i>	<i>575</i>
<i>Приложение 2</i>	<i>576</i>
<i>Приложение 3</i>	<i>578</i>
<i>Приложение 4</i>	<i>584</i>
<i>Приложение 5</i>	<i>594</i>
ЛИТЕРАТУРА	607

Учебное издание

Курбатов Владимир Леонидович
Римшин Владимир Иванович
Волкова Светлана Владимировна
Шумилова Евгения Юрьевна

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

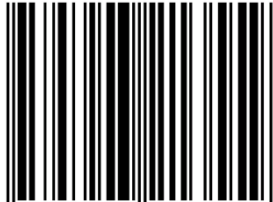
Учебник

Редактор: В.Л.Курбатов
Технический редактор: А.Б.Сабутова
Компьютерная верстка: Г.Е.Турчанинов

Подписано в печать 25.12.21 Формат 60х90 1/16
Усл.п.л. 38,5 Тираж 1000 Заказ №22

Отпечатано в копир. множ. бюро Северо-Кавказского филиала
Белгородского государственного технологического университета
им.В.Г.Шухова
357202, г.Минеральные воды, ул.Железноводская 24.
Тел.: 8 (87922) 5-53-97, email: kurbatov_bgstu@list.ru.

ISBN 978-5-903213-55-9



9 785903 213559