

# **Тема №2. Управление жилищными услугами**

# План:

- 2.1 Общая характеристика жилищного фонда
- 2.2 Эксплуатация и техническое содержание жилищного фонда
- 2.3 Роль органов МСУ в реформировании системы управления жилищным хозяйством

## 2.1 Общая характеристика жилищного фонда

- В составе жилищно-коммунального комплекса жилищное хозяйство занимает доминирующее положение, так как по существу все остальные составляющие функционируют и развиваются в соответствии с его потребностями.

- Представление о жилищном хозяйстве сложилось у людей уже на раннем этапе развития человеческого общества и было связано с удовлетворением их жизненных повседневных потребностей в жилье.
- Потребность в жилье как в убежище относится к первичной базисной потребности наряду с продуктами питания, одеждой и обувью, являющимися необходимыми для выживания.

- **Жилище** — важнейшая часть социальной инфраструктуры города, т.е. комплекса, призванного обеспечивать удовлетворение социально-бытовых нужд населения.
- Роль жилища заключается в обеспечении охраны людей от внешних неблагоприятных природных явлений, создании условий для развития семьи, личности, а также для повышения общего культурного и профессионального уровня людей.

- Жилище дает возможность пользования коммунальными услугами, современными бытовыми приборами и устройствами, облегчающими домашний труд.
- Таким образом, состояние жилища оказывает первостепенное влияние на развитие всего городского хозяйства, транспорта, коммунальных и других предприятий.

- **Жилищное хозяйство** — это крупная отрасль непроеизводственной сферы, предназначенная для сохранности и улучшения использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения населения коммунальными услугами, необходимыми для жизни и деятельности человека, дальнейшего повышения общего уровня благоустройства и санитарного состояния городов.

- В современном городе *жилищное хозяйство* включает, с одной стороны, жилищный фонд муниципального образования, а с другой — предприятия, созданные для его обслуживания, содержания, эксплуатации и ремонта, а также организации, необходимые для управления этой деятельностью.



- **Жилищный фонд** — это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома (общежития, гостиницы, приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), а также квартиры и служебные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания.
- Жилищный фонд различается по форме собственности как частный, государственный и муниципальный.

- В **частный жилищный фонд** входят:
- 1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома и т.д.;
- 2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов, с не полностью выплаченным паевым взносом.

- В *государственный жилищный фонд* входят:
- 1) ведомственный фонд, находящийся в государственной собственности и в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

- 2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также вневедомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

- ***Муниципальный жилищный фонд*** — это фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москва и Санкт Петербург, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

- В результате экономических преобразований за последние годы изменилась структура жилищного фонда по формам собственности.
- Так, доля частного жилищного фонда превысила 50%, в том числе доля жилья, находящегося в собственности граждан, возросла с 26 до 50%, муниципального — до 30%.
- Более трети квартир государственного и муниципального жилищных фондов приватизировано.

- Среди объектов городской недвижимости жилищный фонд выделяется, прежде всего, своей социальной значимостью.
- В жилом помещении человек проводит большую часть своей жизни, и с этим связаны жесткие требования к состоянию жилищного фонда, снабжению его коммунальными услугами, обеспечению безопасности и комфортности проживания.

- Социальная значимость жилищного фонда нашла отражение в законодательстве Российской Федерации, которым установлены стандарты (нормативы) условий проживания граждан в жилищном фонде, а также поставки коммунальных и жилищных услуг населению с заданным качеством и периодичностью.



- Предоставляемое гражданам для проживания жилое помещение должно быть благоустроенным, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.
- Стандарт (норматив) условий проживания должен устанавливаться с учетом особенностей и реальных возможностей города и отвечать существующему на территории города уровню проживания граждан, обеспечивающему наиболее комфортные и безопасные условия проживания, надежную и бесперебойную поставку коммунальных услуг.

## 2.2 Эксплуатация и техническое содержание жилищного фонда

- Эксплуатация жилищного фонда состоит из большого числа процессов, разнородных по назначению и технологии.
- В нее входят систематические осмотры жилых домов, проведение текущего ремонта, наблюдение за техническим состоянием инженерного оборудования, благоустройство и озеленение территории, санитарная очистка, уборка, подготовка к капитальному ремонту (отбор зданий, разработка документации) и др.

- В настоящее время техническая эксплуатация и содержание жилищного фонда состоит из следующих элементов.
- ***1. Система осмотров и контроля технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов.***
- Целью осмотров является выявление различных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем жилых зданий, контроль за техническим состоянием, использованием и состоянием помещений.

- Система осмотров регламентирована Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Установлено три вида осмотров:
  - 1) *общий или сезонный* (полугодовой), когда обследуется все здание, его конструкции, оборудование, и внешнее благоустройство;
  - 2) *частичный*, при котором осматриваются лишь отдельные части и элементы здания, например крыша, подвал, лифт, система центрального отопления или водоснабжения;

- 3) *внеочередной* (внеплановый), проводимый после стихийных бедствий (ураганов, наводнений, ливней и т.п.), а также в случае аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации или по указанию вышестоящих организаций.

- Для проведения технического осмотра из представителей заинтересованных сторон организуется комиссия, которую возглавляет начальник эксплуатационной службы.
- В ее состав входят лицо, ответственное за эксплуатацию сооружения, представители эксплуатационной службы, осуществляющей эксплуатацию инженерного оборудования зданий, жильцы, дома и др.
- Результаты всех видов осмотра оформляют актами, в которых фиксируются выявленные дефекты и повреждения, а также сроки их устранения.

- Как правило, очередные общие технические осмотры зданий проводятся два раза в год: весной, после таяния снега, и осенью при приемке здания в зимнюю эксплуатацию.
- К перечню работ технического обслуживания (ТО) зданий и сооружений по подготовке их к сезонной эксплуатации относятся следующие работы: при подготовке здания к весенне-летней эксплуатации работы по раскрытию подполий, вентиляции чердаков и др., т.е. организация их максимального проветривания; при подготовке к осенне-зимнему сезону — наоборот, выполняются работы по накрыванию, утеплению, герметизации.

- Кроме осмотров в состав работ по техническому обслуживанию и содержанию жилых домов входит оценка их технического состояния, а также организация работ по наладке инженерных систем, устранение незначительных повреждений, т.е. обеспечение нормального использования их по назначению.



- К перечню работ по техническому обслуживанию и содержанию жилищного фонда относятся работы по уходу за кровлей, укрепление водосточных труб, открытие и свое временное закрытие продухов в цоколях, обеспечение вентиляции чердаков и другие работы.

- ***2. Содержание и уборка лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий, включая санитарную очистку жилых зданий и прилегающей территории.***
- Периодичность проведения этих работ регламентируется Типовыми укрупненными нормами обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений, исходя из местных условий города.

- 3. ***Система ремонтов жилищного фонда, включая проведение текущих и капитальных ремонтов жилых домов.*** Незначительный физический износ жилых зданий устраняется с помощью текущего ремонта, а значительный (более 60%), а также моральный износ — только с помощью одного из видов капитального ремонта — реконструкции.
- При выборе вида ремонта обычно руководствуются нормативами физического износа жилых домов, приведенными в таблице.

### Характеристика видов ремонтов

Физический износ, %	Преимущественный вид работ
0–15	Техническое обслуживание, текущий ремонт
15–50	То же + выборочный капитальный ремонт
50–70	Капитальный ремонт, модернизация
70–80	Реконструкция или реставрация
Свыше 80	Снос и строительство нового объекта

- 1) *Текущий ремонт* неразрывно связан с повседневной эксплуатацией дома.
- Цель такого ремонта заключается в предупреждении преждевременного износа конструкций и инженерных систем.
- При текущем ремонте физическое состояние конструкций не изменяют, но их консервируют в проектном состоянии.

- В основе текущего ремонта лежит систематическое обследование и регулировка частей зданий и оборудования, планируемое устранение возникающих в процессе эксплуатации мелких неисправностей, а также срочная ликвидация случайных отказов, вызвавших аварийные ситуации.
- Устранение мелких неисправностей, планируемое по времени и объему, называют **планово-предупредительным текущим ремонтом**, а выполнение непредвиденных работ — **аварийным** (неплановым).

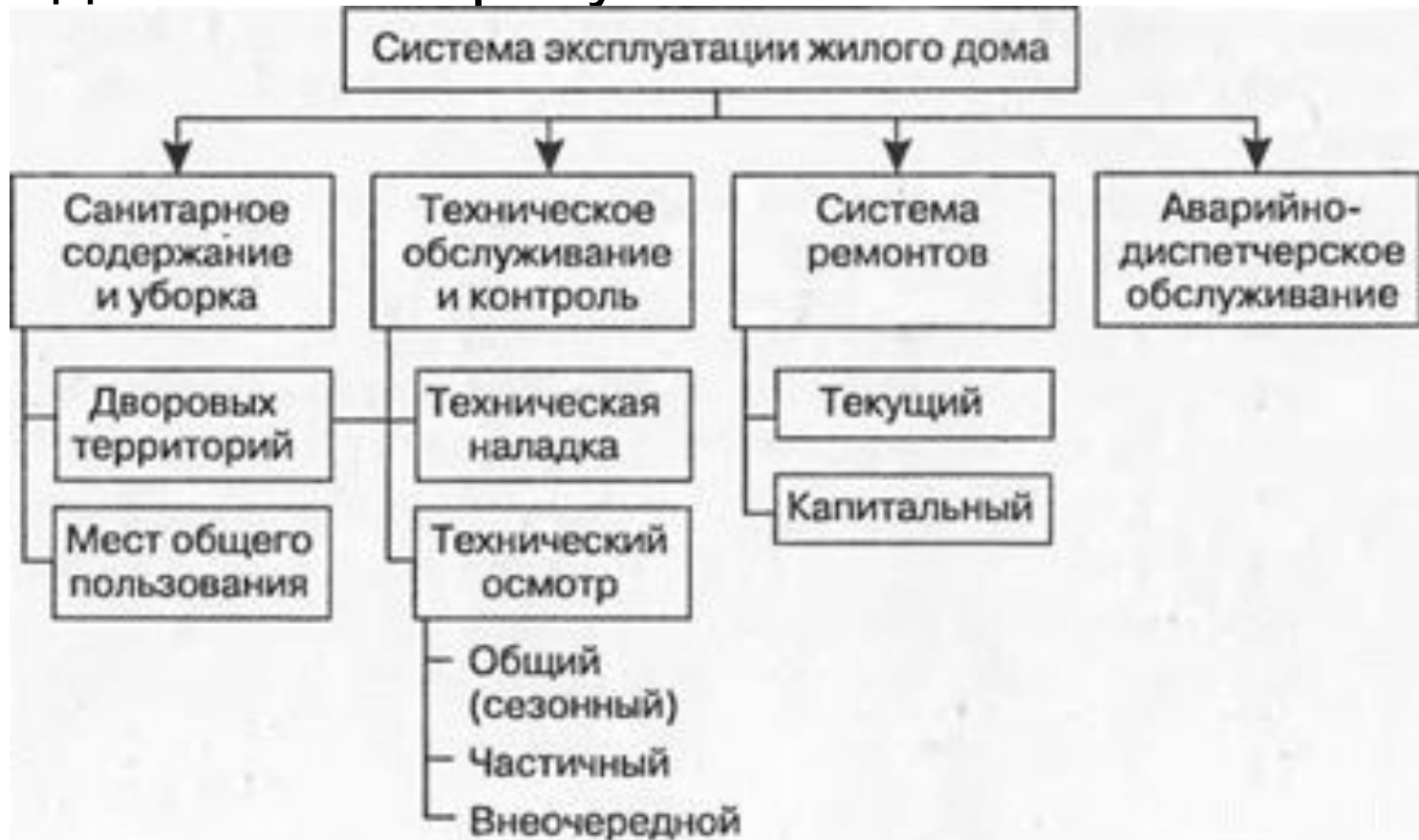
- 2) **Капитальный ремонт**, как и текущий, должен носить плано-предупредительный характер, поскольку его целью является предупреждение неисправностей, поддержание здания в хорошем эксплуатационном состоянии.
- Этот вид ремонта выполняют не только для восстановления физического износа элементов, частично или полностью утративших работоспособность, заменяют и ненадежные элементы с большой вероятностью отказа.

- Так, при капитальном ремонте кровлю могут ремонтировать не потому, что она пришла в негодность, а по причине ее ненадежности вследствие истечения **межремонтного цикла**.
- Так называют продолжительность эксплуатации элементов между капитальными ремонтами, а ремонт с восстановлением эксплуатационных свойств всех ненадежных элементов, продолжительность службы которых равна межремонтному циклу, именуют **комплексным капитальным ремонтом**.



- ***Выборочным капитальным ремонтом*** называют восстановление отдельных элементов, потерявших работоспособность и нуждающихся в полной или частичной замене, хотя здание в целом находится в удовлетворительном состоянии.

- Состав мероприятий по организации содержания и эксплуатации жилого дома представлен на рисунке.



## **2.3 Роль органов МСУ в реформировании системы управления жилищным хозяйством**

- В настоящее время ЖКХ — одна из самых важных и проблемных сфер в деятельности органов местного самоуправления.
- Зачастую по качеству жилищно-коммунальных услуг население судит об эффективности власти.
- Следовательно, этой сфере должно быть уделено особое внимание.

- Местное самоуправление подразумевает право местного сообщества определять главные параметры своей жизни.
- К числу таких параметров относится качество проживания, обеспечиваемое системой жилищно-коммунального обслуживания.

- Согласно Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ЖКХ отнесено к вопросам местного значения, т.е. к вопросам непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с законодательством осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

- К вопросам местного значения поселения (городского и сельского) в части жилищно-коммунального обслуживания населения относятся:
- 1) организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, снабжения населения топливом;

- 2) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
- 3) организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.

- К вопросам местного значения в той же сфере на уровне муниципального района относятся:
- 1) организация в границах муниципального района электро- и газо-снабжения поселений;
- 2) организация утилизации и переработки бытовых отходов.