

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