

ОРГАНИЗАЦИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Медагулов А.Е.

Тұрғын үй қорын кәсіби басқару халықтың өмір сүру деңгейін және әлеуетін көтерудің бірден бір жолы болып табылады.

The professional management stock of dwelling house is a decision the rising of level and potential the living of people.

Управление жилищным хозяйством представляет собой управление важной и составной частью рыночного хозяйства, которая имеет социально-экономическое значение в развитии государства. Это процесс планирования, организации, координации и контроля деятельности предприятий и организаций, входящих в состав жилищного хозяйства.

Так как жилищное хозяйство это отрасль национальной экономики, обеспечивающая надлежащее содержание и обслуживание жилищного фонда непосредственно объектом управления будет сам жилищный фонд, и отношения, связанные с эксплуатацией жилищного фонда. По форме собственности жилищный фонд может быть частным или государственным.

Управление жилищным хозяйством имеет свои особенности, обусловленные рядом специфических факторов. Важнейшей особенностью жилищного хозяйства является его направленность на удовлетворение первичных, жизненно важных потребностей населения. Отсюда доминирующим фактором его развития и функционирования является социальный фактор [1, стр.75].

Определяющее влияние социальных факторов обуславливает такую особенность жилищного хозяйства, как специфичность критериев эффективности оценки его функционирования. Характерные для сферы производства экономические критерии эффективности, такие как рентабельность, выработка, фондоотдача зачастую оказываются неприменимыми для объектов жилищного хозяйства. Главным критерием эффективности является качество обслуживания населения, надежность, комфортность, эстетика, экологические факторы.

Следует различать управление жильем как функцию публичной власти, обязанность собственников помещений в многоквартирном доме и хозяйственную (предпринимательскую) деятельность.

Публичная функция управления жильем присуща органам государственной власти и органам местного самоуправления и заключается в предоставлении нуждающимся гражданам жилых помещений, находящихся в государственной собственности, в осуществлении контроля безопасных условий проживания граждан.

Управление жильем как обязанность собственников помещений состоит в осуществлении ими действий, необходимых для поддержания принадлежащих

им жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме в надлежащем состоянии, обеспечивающим их пригодность для проживания.

Управление жильем как хозяйственная деятельность осуществляется на возмездной основе и заключается в предоставлении услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, связанных с проживанием граждан.

Указанные разновидности управления различаются не только по субъектному составу. Каждая из них включает постановку целей, разработку задач для их достижения, реализацию намеченных мер, координацию и стимулирование деятельности исполнителей (привлекаемых лиц), а также контроль конечных результатов. Такая классификация, очевидно, связана с различием интересов субъектов управления.

Публичный интерес заключается в наиболее эффективном использовании в социальных и коммерческих целях недвижимого имущества, принадлежащего государству.

Интерес собственников помещений заключается в том, чтобы многоквартирный дом находился в состоянии, пригодном для проживания самого собственника (гражданина) или других лиц (нанимателей, членов семей собственников и нанимателей и др.), как можно дольше.

Интерес исполнителя состоит в получении стабильного дохода от осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Управляющий заинтересован в сохранении и расширении своего бизнеса, оптимальном соотношении требуемого собственниками качества и расходов на его достижение.

В конечном итоге интересы всех участников процесса эксплуатации жилья сводится к обеспечению пригодного состояния жилищного фонда.

Под воздействием природно-климатических условий, а также в процессе эксплуатации конструкции и оборудования потребительские свойства жилищного фонда утрачиваются, что в свою очередь, ведет к снижению технико-эксплуатационных и потребительских характеристик жилья. Этот процесс иными словами называют износом жилищного фонда. Снижение технико-эксплуатационных характеристик или физический износ и приводит к утрате прочности, жесткости, влагостойкости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств и к появлению внешних и внутренних дефектов жилищного фонда. А моральный износ характеризуется потерей потребительских свойств жилища и возникает под воздействием изменения с течением времени требований и предпочтений населения к функциональным качествам жилья. То есть ранее построенное жилье по прохождению определенного периода времени не может удовлетворять потребности жителей по планировочным и конструктивным характеристикам, уровню благоустройства, местоположению и другим характеристикам. В этой связи снижается стоимостная и потребительская оценка жилищного фонда. Например, отсутствие в жилище таких видов благоустройства как холодное и горячее водоснабжение, центральное отопление, ванны и душевые комнаты, напольные электроплиты существенно снижает стоимостную оценку жилья, и являются потребительскими дефектами. Изменение потребительских предпочтений является важным фактором развития жилищного хозяйства и

должно учитываться в процессе совершенствования управления эксплуатацией жилищного фонда.

Для обеспечения нормативных и технико-эксплуатационных свойств жилищного фонда необходимо функционирование системы эксплуатации жилищного фонда. Эта система включает техническое и санитарное содержание жилых зданий, текущий и капитальный ремонт жилых объектов. Для совершенствования технико-эксплуатационных и потребительских качеств жилья проводится реконструкция и модернизация жилищного фонда. Основные виды работ представлены в следующей таблице.

Таблица 4.

Основные виды работ по эксплуатации и развитию жилищного фонда

Техническое обслуживание	Санитарное содержание	Текущий ремонт	Капитальный ремонт	Реконструкция Модернизация
Контроль технического состояния (осмотры)	Уборка мест общего пользования	Устранение текущих дефектов конструкций	Конструкций	Перепланировка жилых помещений
Регулирование систем инженерного оборудования	Уборка придомовой территории	Ремонт инженерного оборудования, кровли, подвалов, фасадов	Инженерного оборудования	Повышение уровня благоустройства
Аварийно-диспетчерское обслуживание	Сбор и вывоз мусора и твердых бытовых отходов (ТБО)	Ремонт мест общего пользования	Комплексный капремонт	Надстройки, пристройки
Подготовка к сезонной эксплуатации	Уход за зелеными насаждениями	Планово-предупредительный ремонт	Замена конструкций	
Примечание - составлено по источнику [2, стр 19]				

Осмотры подразделяются на общие, частичные и внеочередные. Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью. В процессе их проведения обследуется здания в целом, включая основные конструкции (фундаменты, стены, перекрытия, лестницы, оконные и дверные проемы, крыши и др.), инженерное оборудование (системы водоснабжения и канализации, электро-, газо- и теплоснабжения, лифтовое хозяйство, аварийно-диспетчерские системы и пр.), элементы внешнего благоустройства (состояние придомовой территории, зеленых насаждений, детских и спортивных площадок).

Частичные осмотры проводятся по мере необходимости. При этом обследуется отдельные элементы зданий. Внеочередные осмотры проводятся после ливней, ураганов и других стихийных природных явлений, а также в случае аварий и отказов функционирования инженерного оборудования. Особое значение имеет подготовка зданий к сезонной эксплуатации в осенне-зимний период.

Техническая эксплуатация систем инженерного оборудования заключается в ремонте или замене систем и элементов, пришедших в негодность. Наладка систем внутреннего водоснабжения осуществляется два раза в год в процессе подготовки зданий к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам эксплуатации. Герметичность сетей и стыков проверяют путем проведения испытаний при повышенном давлении.

Техническую эксплуатацию систем газоснабжения и лифтового хозяйства осуществляют специализированные организации. Так, газовые службы должны регулярно проводить регулировку и планово-предупредительный ремонт оборудования, домовых и подводящих газовых сетей. Лифтовые установки подлежат ежегодным техническим осмотрам и освидетельствованиям.

Техническое и санитарное содержание мусоропроводов заключается в их промывке не реже одного раза в неделю и очистки – не менее одного раза в месяц.

Общие осмотры зданий проводятся специальной комиссией, включающей представителей заказчиков и обслуживающих организаций, а частичные – обслуживающим персоналом. Общие осмотры включают оценку состояния наружных стен зданий со всеми относящимися к ним элементами

Работы по санитарному содержанию жилых домов включают: уборку придомовой территории, сбор и вывоз мусора и отходов, содержание контейнерных площадок, газонов, детских и спортивных площадок и.т.п.

Неудовлетворительное состояние объектов, несоблюдение установленного порядка проведения осмотров и ремонтов ведут к появлению дефектов и отказов, которые могут быть классифицированы по трем группам:

- 1) ухудшают условия проживания населения;
- 2) ухудшают внешний облик здания;
- 3) снижают безопасность эксплуатации и ускоряют нарастание физического износа конструктивных элементов зданий.

Дефекты первой и второй групп снижают потребительские качества жилья, а дефекты третьей группы ухудшают технико-эксплуатационные характеристики зданий.

Для поддержания удовлетворительного технического состояния зданий организуется система планово-предупредительных и профилактических ремонтов, которые проводятся с заданной периодичностью.

Капитальный ремонт направлен на снижение физического износа зданий путем полной и частичной замены конструктивных элементов. Техническое содержание и текущие ремонты предотвращают преждевременный износ, а капитальный ремонт направлен на снижение физического износа здания [2, стр.19].

Таким образом, целями деятельности по управлению жилищным фондом являются:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания;
- надлежащее содержание жилого дома и земельного участка, на котором расположен дом;
- своевременный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и расположенных на земельном участке объектов;

- решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

Исходя из целей деятельности по содержанию жилищного фонда, понятие "управление" можно сформулировать, как обязанность собственников помещений в многоквартирном доме управлять принадлежащим им недвижимым имуществом. Собственники не могут отстраняться от управления независимо от того, какой именно способ управления они выбрали и реализуют. Это определение содержит ряд оценочных критериев: "благоприятный", "безопасный", "надлежащий", "своевременный". Соответствие результата управления указанным критериям определяется путем его сравнения с требованиями, установленными законодательством государства. Это требования к жилым помещениям, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, технические регламенты, санитарные и технические нормы и правила, устанавливаемые государством.

Подобные нормы распространяются на исполнителей, осуществляющих конкретные виды работ и услуг, а также на собственников помещений, поскольку привлекаемые исполнители выполняют работы по ремонту и предоставляют услуги по содержанию жилья в заказываемых и оплачиваемых собственниками помещений объемах. Если собственники не заказали своим контрагентам необходимый перечень и объем работ и услуг, то они должны отвечать за последствия своего бездействия. Если собственники заказали необходимый перечень и объем работ и услуг, но их контрагенты не обеспечили выполнение поставленных задач, то собственники должны отвечать за состояние дома, сложившееся в результате выбора контрагентов и контроля качества их деятельности. Исполнители также должны отвечать за качество своей деятельности как перед собственниками помещений (в порядке исполнения договорных обязательств), так и перед органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль.

Распространенной формой жилищного фонда страны является многоквартирный жилой дом. Поэтому управление жилищным фондом подразумевает управление многоквартирным жилым домом. Но это понятие существенно меняет концепцию управления жильем, так как в рамках многоквартирного жилого дома сочетается частная собственность на жилую ячейку и долевая собственность на общее имущество (инженерные системы жизнеобеспечения, подвалы, крыша и т.п). То есть собственники несут бремя содержания своего, индивидуально определенного имущества (квартира) и общего имущества дома. При этом учитываются как технические характеристики и состояние дома, так и специфические потребности собственников помещений.

Существуют несколько способов управления многоквартирным жилищным фондом. Способ управления многоквартирным домом выбирается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

Таковыми способами могут быть:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, предусмотренным законодательством страны;
- управление юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (управляющая компания).

При первом способе все общие вопросы управления многоквартирным домом решают непосредственно сами собственники. Собственники вправе принять в рамках рассматриваемого способа управления несколько путей реализации своего решения. Во-первых, все текущие вопросы управления могут решаться на общих собраниях. Во-вторых, собственники вправе распределить обязанности по управлению домом между собой. В-третьих, они могут выбрать одного управомоченного из своего числа или пригласить управляющего (не из числа собственников). При данном способе управления договоры оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с управляющими, осуществляющими указанные виды деятельности, должны заключаться собственниками помещений на основании решения их общего собрания. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-, газоснабжения (в т. ч. поставки газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в т. ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления) должны самостоятельно заключаться каждым собственником помещения от своего имени.

Управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, предусмотренным законодательством страны в отличие от непосредственного управления самими собственниками осуществляется опосредованно через органы управления этих некоммерческих организаций.

Все вопросы управления домом решаются органами управления потребительского кооператива. Высшим органом управления таких организаций является общее собрание членов кооператива (конференция). Текущая деятельность по управлению домом чаще всего осуществляется не общим собранием, а выборными органами: правлением и председателем правления.

Некоммерческая организация вправе управлять многоквартирным домом как самостоятельно, т. е. предусмотрев осуществление этой деятельности своими органами управления или включив на основании трудового договора в свой штат специалиста по управлению домом, так и привлекать для этого внешнюю управляющую организацию (управляющего), заключив с ней договор управления.

При третьем способе управления управляющей организацией (управляющим) может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель. При таком способе управления создается условие сделать рынок управления жильем открытым.

Управление жильем в условиях конкуренции является предпосылкой для улучшения качества жилищно-коммунального обслуживания граждан.

Управление в сфере ЖКХ осуществляется с помощью основных исходных положений, правил, называемых принципами управления, которыми руководствуются управляющие органы. В них отражается действие объективных законов и практика управления, а также определяются требования к конкретной системе, структуре и организации менеджмента. В соответствии с этими требованиями образуются органы управления, устанавливаются взаимоотношения между уровнями управления, между организациями и государством, применяются те или иные методы управления [3, стр.35].

Управление жилищным фондом должно отвечать определенным принципам, обеспечивающим построение понятной и эффективной системы управления. В основу управления объектами недвижимости в жилищной сфере положен принцип пообъектного управления недвижимостью.

Литература:

1. Каспин В.И. Планирование развития жилищно-коммунального хозяйства. - М.:Строиздат, 1990.- 75 с.
2. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. - М.:Инфра-М, 2001. – 11 с, 19 с., 9 с.
3. Вершигора Е.Е. Менеджмент. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 35 с.