

**Быкова Светлана Алексеевна**

аспирантка кафедры мировой экономики и коммерции,

Дальневосточный государственный университет путей сообщения, г. Хабаровск

SvetlanaShvedova@mail.ru

# ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД И УСЛУГИ НАСЕЛЕНИЮ ПО ПОДГОТОВКЕ КАПРЕМОНТА

О критериях предоставляемых услуг населению  
в жилищно-коммунальной сфере

Аннотация

Статья посвящена критериям оценки эффективности предоставления услуг населению. Приведена классификация жилищно-коммунальных услуг. Предложен ряд дополнительных услуг населению, связанных с подготовкой капитального ремонта.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальные услуги, регламенты, классификация услуг, капитальный ремонт жилищного фонда, выбор критерия, межремонтные сроки эксплуатации жилищного фонда

**П**редоставление жилищно-коммунальных услуг населению является актуальной задачей, стоящей перед нашим обществом.

Отсутствие четких регламентов предоставления услуг и неучастие собственников жилья в контроле за расходованием средств из различных источников (федеральных, собственных, инвестиционных и др.), позволяет расходовать эти средства не по назначению, не всегда обосновано и оправдано.

Жилищно-коммунальные услуги – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в занимаемых помещениях жилищного фонда, для обеспечения комфортных условий жизни.

Регулирование договорных отношений между заказчиком и исполнителем на оказание услуг по управлению жилищным фондом, где собственник одно лицо, вне зависимости от формы собственности, осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

На основании ст. 162 ЖК РФ установлено, что регулирование взаимоотношений осуществляется посредством заключения договора управления, согласно которому управляющая организация выступает в качестве исполнителя и все собственники помещений жилищного фонда выступают в качестве заказчика. Такой договор заключается по результатам общего собрания собственников помещений

жилищного фонда. Предметом договора управления является оказание услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилищного фонда.

Плата по договору управления, согласно ст. 154 ЖК РФ<sup>1</sup>, включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению жилищным фондом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

2) плату за коммунальные услуги (1).

### **Услуги по содержанию ремонту жилищного фонда**

Услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества жилищного фонда оказываются в пределах средств, собираемых за текущий год и относятся к категории: санитарных услуг, (услуги по уборке дворовой территории, подъездов, лифтов, мусорокамер, услуги по дезинсекции и дезинфекции, вывозу твердых бытовых отходов и т.д.), услуги по содержанию и поддерживающему ремонту (услуги по промывке систем отопления и водоснабжения, подготовке жилого фонда к отопительному сезону, услуги по проведению осенне-весенних технических осмотров, услуги по техобслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и лифтового оборудования и т.д.).

---

<sup>1</sup> Автор допускает неточность: в ст. 154 Жилищного кодекса РФ речь не идет о договоре управления, а определена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом определена как одна из составляющих платы за содержание и ремонт жилого помещения. – Прим. ред.

К жилищным услугам также относятся одна из важнейших и самых затратных услуг – услуга по капитальному ремонту, от качества и своевременного оказания которой зависит общее состояние жилищного фонда, процент износа и в целом комфортность проживания в доме.

К коммунальным услугам относится предоставление услуг:

– холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения,

– электроснабжение,

– газоснабжение,

– отопление.

Классификация видов предоставления жилищно-коммунальных услуг населению представлена на рис. (см. на с. 139).

К сожалению, ни одна из перечисленных услуг не может обеспечить должного обслуживания жилищного фонда и удовлетворить потребности собственников.

Не существует регламентов предоставления жилищно-коммунальных услуг. Качество и выбор тарифов предоставляемых услуг населению должны контролировать собственники на основании разработанных и утвержденных регламентов (2).

На наш взгляд, необходим тщательный анализ предоставления услуг ЖКХ. Только с помощью комплексного подхода к возникшей проблеме можно найти выход в сложившейся ситуации.

### **Услуги по капитальному ремонту жилищного фонда**

Услуги по капитальному ремонту производятся за счет средств, собираемых в течение нескольких лет, и оказываются в установленные сроки в соответствии с протоколами общих собраний собственников помещений о принятии решения об утверждении



Рис. Классификация предоставления жилищно-коммунальных услуг

состава работ, объема, стоимости и сроков выполнения, в соответствии со ст. 158 ЖК РФ. То есть данная услуга производится в течение длительного времени и является дорогостоящей по отношению к остальным жилищным услугам.

К услугам по капитальному ремонту жилищного фонда, оказываемых управляющей

компанией для собственников помещений жилищного фонда по договору управления, относятся:

- услуги по разработке сметной либо проектно-сметной документации, (ПСД) на основании актов осмотра общего имущества жилищного фонда;
- услуги по разработке долгосрочных и краткосрочных целевых программ

по капремонту жилищного фонда на основании ПСД и норм законодательства, (программы) (с привлечением услуг компаний по сопровождению программных продуктов);

– услуги по аккумулярованию денежных средств собственников помещений в жилищном фонде для реализации программ, утвержденных на общих собраниях собственников (с привлечением услуг банков, расчетно-кассовых центров и страховых компаний);

– услуги по привлечению инвесторов (муниципальных, региональных, федеральных и частных) для реализации программ;

– услуги по привлечению ремонтных организаций для реализации программ;

– услуги по строительному контролю за выполнением ремонтных работ (4).

Часть из этих услуг не осуществляются, либо выполняются не эффективно, не качественно, с нарушением законодательства.

Длительные безремонтные сроки эксплуатации жилищного фонда, высокая изношенность зданий и сооружений, требующая значительных ресурсов на проведение капитального ремонта, а также значительных затрат времени на его осуществление обостряет социально-экономическую обстановку между собственниками помещений, управляющими компаниями, региональными и федеральными властями (3).

По нашему мнению, наиболее подходящим критерием является оптимально выбранный (с учетом временных, объемных и стоимостных показателей) межремонтный срок службы конструктивных элементов зданий. Только при индивидуальном подходе к расчету данного критерия

по каждому конструктивному элементу здания и затем в целом по зданию возможна оптимизация расходов на оказание одной из самых дорогих жилищных услуг.

### **Услуги, связанные с подготовкой капитального ремонта**

Межремонтный срок эксплуатации зданий – нормативно установленный срок определенного периода времени между капитальными ремонтами.

Установленный по нормам и разработанным регламентам межремонтный срок дает возможность:

1) планировать и распределять по времени необходимые средства, для проведения ремонтов в установленные сроки;

2) найти оптимальный вариант проведения капремонта с точки зрения технологии производства работ, выбора материалов, обеспечивающих установленный межремонтный срок;

3) проводить мониторинг состояния зданий и сохранить их от возможного дальнейшего разрушения при постоянном участии собственников жилья;

4) рационально по времени использовать выделенные на капремонт средства.

Ответственность за несоблюдение межремонтных сроков должны нести управляющие организации.

В связи с вышеизложенным, возникает необходимость получения полной информации как об объемах требуемого капитального ремонта, так и о распределении этих объемов по срокам проведения ремонта и потребности в ресурсах. Поэтому необходимо включить в перечень услуг по капитальному ремонту дополнительные услуги:

- услуги по осуществлению единовременной экспертизы состояния жилого фонда;
- услуги по определению оптимального состояния развития дефектов жилищного фонда во времени;
- услуги по разработке долгосрочных целевых программ (более 5 лет);
- услуги по определению оптимальных межремонтных сроков по технологии предоставления услуг по капитальному ремонту;
- услуги мониторинга зданий, (организация «службы смотрителя зданий») (5).

### Литература

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. Павленков Ю.В. Влияние законодательных изменений на перспективы

на перспективы развития жилищных отношений в муниципальных образованиях // Управление многоквартирным домом. – 2012. – № 2.

3. Карпухин Д., Савельева О.И. Управдомус // Жилищное право. – 2010. – № 12.

4. Быкова С.А. Технология предоставления услуг по капитальному ремонту жилого фонда (Электронный ресурс). – Режим доступа: <http://www.sworld.com.ua>.

5. Быкова С.А. Разработка регламентов при предоставлении капитального ремонта объектов недвижимости, как услуги (Электронный ресурс). – Режим доступа: <http://festu.khv.ru/m-e-r-v-k-g/bikova>.

рп

**Svetlana A. Bykova**

*Postgraduate Student, Department of World Economy and Commerce,  
Far Eastern State Transport University, Khabarovsk*

### New Services of Before Repair Management of Housing

Abstract

The article is devoted to criteria for estimating the effectiveness of public services. It contains a classification of housing and communal services and suggestions on extra public services in connection with preparing a building for overhaul.

**Keywords:** housing and communal services, regulations, classification of services, housing overhaul, criteria selection, service life of the housing stock between overhaul repairs