



В.А. Гассуль,
канд. экон. наук,
Почетный
строитель России
(Санкт-Петербург)

Содержание и ремонт общего имущества МКД

В НАСТОЯЩЕЙ СТАТЬЕ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РАССМОТРЕТЬ ВСЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В УПРАВЛЕНИИ ТСЖ, ЖСК ИЛИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ. В ДАЛЬНЕЙШЕМ БУДЕМ НАЗЫВАТЬ ИХ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.

Общие требования к содержанию и ремонту общего имущества МКД

Прежде всего необходимо уточнить, что содержание общего имущества (ОИ) многоквартирного дома (МКД) – это комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома, техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств, санитарной очистке помещений дома и придомовой территории.

Такое определение вытекает из двух основополагающих нормативных актов, устанавливающих порядок содержания и технического обслуживания МКД: Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила № 491), и Правил и норм технической эксплуатации ОИ МКД, утв. приказом Госстроя от 27.09.2003 № 170 (Правила № 170). В первом документе определяется подробный состав ОИ МКД, управление которым осуществляется управляющей организацией (УО). Этот вопрос в особых комментариях не нуждается, так как состав ОИ закреплен Жилищным кодексом.

Далее в Правилах № 491 излагаются требования к содержанию ОИ, которые должны обеспечивать:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- сохранность имущества физических и юридических лиц;
- доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями;
- постоянную готовность и дееспособность всех инженерных коммуникаций;
- поддержание архитектурного облика дома;
- соблюдение прав и законных интересов собственников жилья.



Нормативные
документы
www.gkh.ru

Правила № 491 также определяют состав работ по содержанию ОИ в зависимости от его конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния, природно-климатических условий месторасположения дома. В них подробно рассматривается вопрос об обязанности собственников помещений по несению общих расходов на содержание и ремонт ОИ.

Правила № 491 определяют следующий состав работ по содержанию ОИ:

- осмотр ОИ с целью выявления его некачественного содержания и угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение мест общего пользования;
- обеспечение нормируемой температуры в помещениях общего пользования;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка, входящего в ОИ;
- сбор и вывоз бытовых отходов;
- содержание и уход за озеленением и благоустройством;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий и капитальный ремонт.

Другой нормативный акт – Правила № 170 регламентирует решение следующих основных вопросов:

- организация технического обслуживания и текущего ремонта ОИ;
- содержание помещений и придомовой территории;
- техническое обслуживание и ремонт жилых зданий на различных территориях;
- особенности технического обслуживания и ремонта жилых зданий на различных территориях.

Подробное изложение всех технических и организационных задач, решаемых при эксплуатации МКД, представлено в Методическом пособии по содержанию и ремонту ОИ МКД (МДК 2-04-2004), разработанном Росстроем.

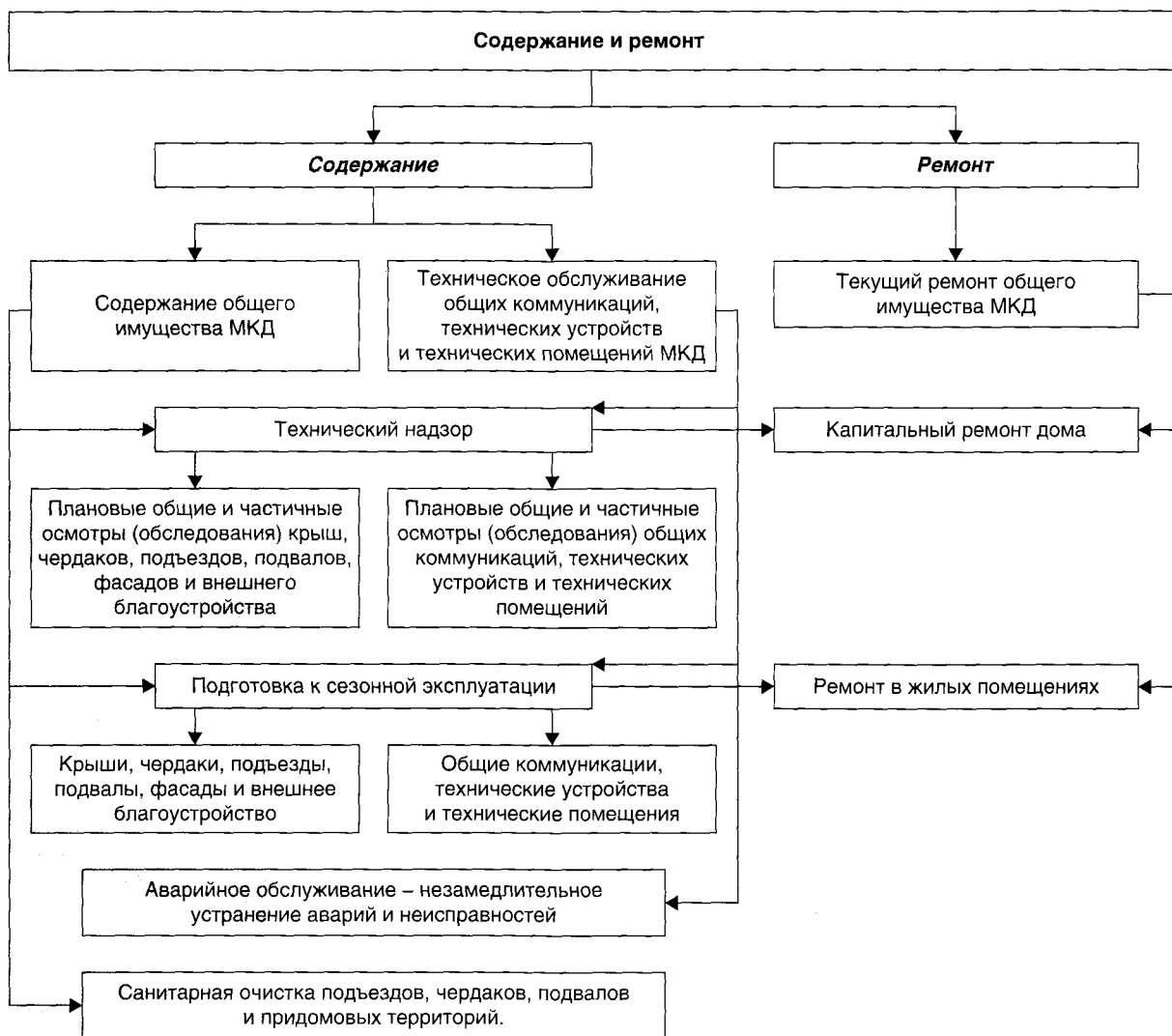
Изложенный перечень общих требований к содержанию и ремонту ОИ МКД свидетельствует не только о большом объеме всестороннего решения задач технического блока, но и о влиянии этого блока на эффективность функционирования УО по обеспечению качества и надежности эксплуатации находящегося в ее управлении комплекса недвижимого имущества.

Структура содержания и ремонта ОИ МКД

Необходимо уяснить, что содержание ОИ МКД как обобщающее понятие состоит из обеспечения содержания и технического обслуживания домов.

В свою очередь, собственно содержание ОИ МКД включает работы:

- выполняемые при проведении технического осмотра отдельных элементов и помещений МКД;
- выполняемые при подготовке зданий к осенне-зимнему и весенне-летнему периодам;
- выполняемые при проведении частичных осмотров;
- по санитарному содержанию МКД;
- прочие.



Структура комплексного процесса содержания и ремонта жилищного фонда

Стены и фасады

Герметизация стыков, ремонт и окраска фасадов, заделка и восстановление архитектурных элементов.

Перекрытия

Смена отдельных элементов, заделка швов и трещин.

Крыши

Усиление стропил, антисептирование и антипирирование, замена водостоков, ремонт гидроизоляции и утепления.

Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов.

Лестницы, балконы, козырьки

Восстановление или замена отдельных участков.

Полы

Замена и восстановление отдельных участков.

Внутренняя отделка

Восстановление отдельных участков в подъездах, технических помещениях.

Центральное отопление

Восстановление работоспособности отдельных участков системы отопления путем их замены.

Водопровод, канализация и горячее водоснабжение

Замена и восстановление работоспособности отдельных участков той или иной системы.

Электроснабжение

Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, включая электроплиты, до внутриквартирных устройств.

Вентиляция

Восстановление работоспособности системы, включая вентиляторы.

Мусоропроводы

Восстановление работоспособности всех устройств системы.

Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление участков тротуаров, проездов, отмостки, площадок, навесов для мусоросборников.

Специальные общедомовые технические устройства

Восстановление элементов и частей технических устройств по регламентам заводов-изготовителей. Работы выполняются специализированной организацией по договору с УО, которая управляет домом. К числу технических устройств относятся лифты, ПЗУ, антенны и т. п.

Более подробный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в МКД 2-04-2004.

Руководители УО при проведении текущего ремонта должны следовать определенным правилам.

Техническое обслуживание включает:

- аварийное обслуживание;
- технический надзор;
- проведение осмотров;
- подготовку к сезонной эксплуатации систем дома.

Обе составляющие единого понятия “содержание ОИ МКД” неразрывно связаны между собой, и функции, относящиеся к этим составляющим, осуществляются одной обслуживающей организацией. Разница только в объекте управления: в процессе содержания ОИ МКД воздействие оказывается на состояние крыш, чердаков, подвалов, фасадов, внешнее благоустройство, санитарное состояние, а в процессе технического обслуживания – на общие коммуникации, технические устройства и технические помещения.

Содержание ОИ МКД неразрывно связано с его ремонтом.

Комплексный процесс содержания и ремонта ОИ МКД схематически изображен на рисунке. Эта структура позволит руководителям УО четко представить состав и последовательность выполнения работ, их взаимосвязь при обеспечении необходимого уровня содержания и ремонта МКД.

Содержание и текущий ремонт ОИ МКД

Большое значение в процессе функционирования УО имеет правильное, т. е. соответствующее нормативным актам, определение состава каждой работы, выполняемой ею как в процессе содержания МКД, так и при текущем и капитальном ремонте.

Однако состав многих работ, указанных в Правилах № 170, не во всем совпадает с составом этих работ, указанным в МДК 2-04-2004. Кроме того, практика показывает, что в приватизированных квартирах в связи с исключением из состава ОИ санитарно-технических приборов и квартирных разводок их обслуживание во многом осуществляется владельцами квартир. Некоторые работы в связи с заменой устаревшей арматуры и оборудования вообще не выполняются, например очистка сливного бочка от отложений, ремонт поплавка – шара, притирка пробочных кранов в смесителях и т. п.

Приведем основные работы, подлежащие выполнению в процессе осуществления функции содержания ОИ МКД.

Стены и фасады

Удаление элементов декора, представляющих опасность, отбивка отслоившейся штукатурки и плитки, укрепление домовых номерных знаков.

Крыши и водостоки

Уборка мусора, удаление снега и наледи с кровли, прочистка внутренних и укрепление наружных водостоков, антисептирование и антипирирование деревянных конструкций, промазка фальцев.

Оконные и дверные заполнения

Установка недостающих рам, стекол и дверей, ремонт существующих.

Санитарная уборка

Ежедневная влажная уборка лестниц и площадок нижних двух этажей, то же еженедельно выше второго этажа, ежедневное мытье пола кабины лифта, ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей, ежегодное мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.

Санитарная очистка внутридомовой территории

Уборка контейнерных площадок, очистка урн, уборка снега, посыпка территории против наледи, подметание, уборка газонов, выкашивание травы.

Центральное отопление

Консервация и расконсервация системы, регулировка запорной арматуры, уплотнение сгонов, испытание системы и ее промывка гидropневматическим способом, отключение отопительных приборов при их течи.

Водопровод и канализация

Уплотнение сгонов, временная заделка свищей и трещин, прочистка люков и дворовой канализации, консервация и расконсервация поливочной системы.

Электроснабжение

Замена ламп, снятие показателей домовых, групповых электросчетчиков, проверка заземления, замеры сопротивления изоляции.

Аварийное обслуживание

Ремонт и замена сгонов на трубопроводах, смена участков трубопроводов до 2 м, установка бандажей и ликвидация засоров в трубах, замена неисправных участков электросети, ремонт электрощитов и замена плавких вставок. На практике ограничиваются устранением течи в системах отопления и водопровода путем отключения аварийного участка.

Рассматривая приведенный перечень работ по содержанию ОИ МКД совместно со схемой, приведенной на рисунке, можно сделать следующие выводы.

Работы непосредственно по содержанию ОИ МКД и его техническому обслуживанию проходят под общим техническим надзором в процессе общих и частичных осмотров практически одновременно и неразрывно друг с другом. То же происходит при подготовке к сезонной эксплуатации. Указанное обстоятельство должно учитываться руководством УО при организации работ по содержанию МКД.

УО, взявшие на себя непосредственное управление МКД и осуществляющие содержание дома собственными силами наемных работников, должны соблюдать основные технологические требования при выполнении соответствующих работ.

Для каждого вида работ должна применяться технологическая карта. Учитывая, что большинство работ связано со строительной технологией, целесообразно использовать типовые технологические карты строительной отрасли с внесением в них необходимых корректировок, связанных с эксплуатацией конкретного МКД.

Технология производства работ должна предусматривать эффективные способы их выполнения и применение новых, современных, долгосрочных и экологически чистых материалов.

Особое внимание следует уделять подготовке к осенне-зимнему сезону МКД с централизованным теплоснабжением. Помимо основных работ по промывке и испытанию внутренней системы отопления и оборудования ИТП, необходимо утеплить дом, восстановить разрушенную изоляцию трубопроводов и оборудования, отремонтировать при необходимости помещения ИТП, покрасить трубопроводы, подготовить необходимую техническую документацию.

В деятельности УО наименее благополучным является процесс технического осмотра МКД. Нельзя утверждать, что осмотры вообще не проводятся, но с большой долей вероятности можно говорить об отсутствии у большинства УО необходимой документации: журналов осмотра, оформленных актов, паспорта готовности объекта.

Следует указать, что плановые общие осмотры должны проводиться два раза в год (весной и осенью). В процессе этой работы осуществляется осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и благоустройство.

Плановые частичные осмотры предусматривают осмотр отдельных элементов здания и проводятся по графику.

Внеочередные (внеплановые) осмотры производятся после явлений стихийного характера, например, в Санкт-Петербурге после обильного и длительного снегопада зимой 2009–2010 гг. возникла необходимость внеочередного осмотра кровли.

Все затраты по содержанию ОИ МКД входят в состав платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, производимой собственниками и нанимателями квартир в МКД.

Совершенно очевидно, что от организации содержания МКД и рационального использования финансовых ресурсов, поступивших от жильцов для покрытия соответствующих затрат, будет в значительной степени зависеть эффективность функционирования УО, которая управляет МКД.

К текущему ремонту относятся следующие основные виды работ.

Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки, входов в подвалы.

- Во-первых, текущий ремонт должен выполняться без прекращения обслуживания здания, в т. ч. всеми видами энергоресурсов. Отключаться могут только отдельные участки энергосистем, на которых производятся восстановительные работы.
- Во-вторых, основанием для определения потребности в текущем ремонте и его объемах должны служить результаты плановых общих технических осмотров.
- В-третьих, текущий ремонт должен производиться в плановом порядке, затраты на него должны отражаться в смете доходов и расходов.

К сожалению, в большинстве УО указанные правила не выполняются. Это объясняется не только недостаточным профессионализмом руководителей УО, но также во многих случаях их стремлением к бесконтрольному использованию денежных средств, предназначенных для проведения текущего ремонта, так как отчет в этом случае производится только за расходование финансовых ресурсов, но не за выполнение конкретных запланированных работ.

Такое сложившееся на практике положение дел с планированием, организацией и проведением текущего ремонта значительно снижает эффективность функционирования УО.

Необходимо напомнить, что плата за текущий ремонт производится собственниками и нанимателями квартир в МКД и величина этой платы выделена, как правило, отдельной строкой в квитанции об оплате. Это уже предопределяет возможность всестороннего анализа эффективности использования затрат на текущий ремонт и выявления конкретных источников ее повышения.

(Продолжение в следующем номере)