

Основан в 2006 г.

# РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

**Алексеев О.Б.** – вице-президент, главный управляющий директор по образованию и исследованиям Фонда развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, президент Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК

**Васютин Н.А.** – президент Ассоциации организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН)

**Филимонов С.Л.** – заведующий кафедрой сервисного инжиниринга РГУТИС, президент НП «Национальная ассоциация организаций ЖКХ»

**Чернышов Л.Н.** – директор Института сити-менеджмента НИУ «Высшая школа экономики»

**Широков А.В.** – председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, президент НОУН

**Шишкова Л.В.** – ответственный редактор журнала «Управление многоквартирным домом»

# УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ – ЗАО «МЦФЭР»

**Межанский М.А.** – генеральный директор

# ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ МЦФЭР

**Гирихиди В.П.** – директор

**Богданова Е.В.** – главный редактор

# МЦФЭР ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ

**Шилина А.М.** – руководитель

**Анестратенко М.Д.** – главный редактор

# РЕДАКЦИЯ

**Шишкова Л.В.** – ответственный редактор  
umd-mag@mail.ru

**Артемова В.В.** – выпускающий редактор

**Сутемьева О.А.** – дизайн-концепция

**Титова С.Ю.** – верстка

# АДРЕС РЕДАКЦИИ

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,  
д. 38А, стр. 17.  
Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)  
www.gkh.ru, www.proflit.ru

Для писем:

129164, г. Москва, а/я 9  
E-mail: umd-mag@mail.ru

# МЕНЕДЖМЕНТ

Кириллова А.Н.

## 3 Методы синхронизации текущей эксплуатации МКД с региональной программой капитального ремонта жилищного фонда

*Выбор ремонтной стратегии*

Киракосян С.А.

## 12 Новые правила о представительстве и доверенности в жилищной сфере

*Реквизиты, срок и обстоятельства действия доверенностей*

Варская Т.В.

## 22 Ремонтирую свой дом, а не дом соседа

*Накопление средств на капитальный ремонт на специальном счете – это один из возможных способов аккумулирования средств собственников помещений в МКД*

# Устройства Домочист для обслуживания внутренней канализации



Реклама

- Быстро удаляют засоры во внутренней канализации.
- Сокращают время и стоимость проводимых аварийных работ.
- Просты в обращении.
- Видеоинструкция по эксплуатации.
- Срок службы неограничен.



# ООО «ДОМОЧИСТ»

107497, Москва,  
Иркутская улица, д. 11,  
Тел.: (495) 644-23-23,  
8-800-333-03-29

e-mail:  
info@domochist-russia.ru  
www.domochist-russia.ru

## ФИНАНСЫ

Шестакова Е.В.

### 24 Учет расходов на содержание многоквартирного дома

*Именно расходы, а не доходы УО вызывают больше всего споров*

## ПРАКТИКА

Кузнецов А.Г.

### 33 Управление социальной средой жилого комплекса

*Основные проблемы и рекомендации*

Гассуль В.А.

### 39 Общее собрание членов ТСЖ

*Компетенции и организационные формы*

## КОНТРОЛЬ

Кабанов В.С.

### 50 Лицензирование управляющих организаций Санкт-Петербурга

*Мероприятия по лицензионному контролю*

## ТЕХНОЛОГИИ

### 57 Всё под контролем «Стрижа»

## МОЙ ОПЫТ

Щербань В.Д.

### 60 Расходы на общедомовые нужды

*Проблема в противоречии интересов всех участников процесса*

## КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Михайлов В.С.

### 66 В защиту многодомных ТСЖ

*Эволюция законодательных норм*

## ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

«Роспечать» – 36408, 36409  
«Почта России» – 99339, 99340  
«Пресса России» – 88024, 88025

## ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Кашеева Н.В. – руководитель  
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80  
nkcom@mcfr.ru

## РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

Захарова М.Э. – руководитель  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02  
mzaharova@mcfr.ru

Оводова О.Н. – менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16  
ovodova@mcfr.ru

Микиртумова Н.В. – менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63  
nmikirtumova@mcfr.ru

Журавлева Е.А. – менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14  
ezhuravleva@mcfr.ru

## СЛУЖБА КЛИЕНТСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22  
Факс: 8 (495) 933-52-62  
E-mail: ap@mcfr.ru

Претензии по доставке направляйте по факсу: 8 (495) 933-52-62  
E-mail: pressa@mcfr.ru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Перепечатка материалов допускается только с письменного согласия редакции.

Свидетельство о регистрации СМИ № ФС77-24618 от 13.06.2006.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Цена свободная.

Подписано в печать 25.03.2015.  
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.  
Печать офсетная. Бумага офсетная.  
Усл. печ. л. 7,56 + вкл. 0,25.  
Изд. № 6948. Заказ № К-3054.  
Дата выхода в свет 10.04.2015

ЗАО «МЦФЭР»

Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

Отпечатано в ОАО «ИПК «Чувашия». 428019, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 13.

© ЗАО «МЦФЭР», 2015

ISSN 1992-6332



9 771992 633156



# Методы синхронизации текущей эксплуатации МКД с региональной программой капитального ремонта жилищного фонда

## Ремонтная стратегия управления жилищным фондом

В современных условиях важнейшим методом обеспечения сохранности жилищного фонда и улучшения условий проживания населения выступают капитальный и текущий ремонты как форма простого воспроизводства жилищного фонда, неразрывно взаимосвязанная с процессом расширенного воспроизводства (реконструкции, модернизации и строительства). Значение ремонтно-воспроизводственной политики обновления жилищного фонда в условиях многообразия форм собственности на жилье, организационно-экономических и правовых механизмов капитального ремонта (КР) жилищного фонда заметно возрастает в условиях сложившихся недостаточных объемов ремонтных работ, что ведет к нарастанию преждевременного физического износа, моральному устареванию, ухудшению стандартов проживания населения, и, как следствие, сокращению жизненного цикла многоквартирных домов (МКД) и потере стоимости жилищного капитала. Необходимость стратегического подхода к определению целевых ориентиров обеспечения сохранности жилищного фонда предопределяет разработку и использование методов перспективного планирования и выбора ремонтных стратегий.

Под ремонтной стратегией жилищного фонда понимается научно обоснованное планирование системы капитальных и текущих ремонтов объектов жилой недвижимости, качественных положительных изменений жилищных условий населения, восстановление и поддержание эксплуатационных качеств МКД. Примером долгосрочного планирования является создание долго-



**А.Н. Кириллова,**  
проф. кафедры  
организации  
строительства  
и управления  
недвижимостью  
МГСУ



срочной программы КР зданий, достигших своего предельного состояния по физическому и моральному износу и требующих ремонтно-восстановительных работ.

Планирование ремонтных стратегий базируется на теории жизненного цикла объектов недвижимости с последовательным выполнением ремонтных мероприятий текущего и капитального характера. Методическую основу достижения эффективных решений составляют методы формирования вариантных моделей ремонтных стратегий на каждом объекте жилой недвижимости с использованием организационно-правовых ограничений, финансовых факторов и особенностей его состояния, выявляемых на основе экономико-математического и статистического анализа приведенных затрат.

Особую актуальность выбор ремонтных стратегий приобретает в условиях, когда практически все субъекты РФ утвердили долгосрочные региональные программы КР МКД. Региональные программы КР на период 2014–2040 гг. включают перечень практически всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ (за исключением аварийных и подлежащих сносу домов), перечень услуг (работ) по КР в каждом МКД, а также предельный срок его проведения, установленный в региональной программе.

Большинство программ представляют собой упорядоченные только по фактическим срокам эксплуатации адресные перечни домов с установленными периодами проведения КР и планируемыми перечнями ремонтных работ. В целях реализации программ органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (до трех лет) планы реализации программы.

В этих условиях управляющие организации, ТСЖ, ЖСК должны при планировании годовых производственных программ управления МКД, включая их текущий ремонт, учитывать сроки проведения КР, определенные долгосрочной региональной программой, и обеспечивать синхронизацию и согласованность во времени всех ремонтных мероприятий.

Синхронизация текущей эксплуатации МКД с региональной программой КР жилищного фонда базируется на статистическом инструментарии, включающем факторный анализ, метод группировок объектов и видов ремонтных мероприятий, увязанных с системой накопления средств собственниками жилья на КР.

На эксплуатационной фазе жизненного цикла объекта недвижимости система моделей, описывающих динамику изменения состояния жилищного фонда и управления ремонтами на основе важнейших его индикаторов – физического износа, капитализации, энергоэффективности жилья и оптимизации на этой основе системы планирования ремонтных работ позволяет обеспечить сбалансированные траектории согласованного проведения капитальных и текущих ремонтов МКД, что создает условия для минимизации финансовых ресурсов.



## Выбор ремонтной стратегии

В практике технической эксплуатации зданий могут использоваться различные ремонтные стратегии: по установленной периодичности ремонта в зависимости от срока эксплуатации объекта, его фактического технического состояния, повышения его инновационного потенциала и энергоэффективности.

Обоснование организационно-экономических моделей синхронизации ремонтных стратегий при управлении МКД может базироваться на формировании множества возможных состояний, реализующих различные объемы устранения физического износа, внедрения модернизационных, инновационных и ресурсосберегающих технологий, и выборе эффективного решения с учетом критериев максимизации добавленного качества, экономии ресурсов и улучшения эксплуатационного состояния МКД. Разработанная организационно-структурная схема ремонтной стратегии определяется через приведенные затраты, представляющие собой сумму капитальных и текущих расходов, обусловленных стоимостью и периодичностью проводимых ремонтов (рис. 1).

В общем виде под синхронизацией понимается приведение двух или нескольких процессов к такому их протеканию, когда одинаковые или соответствующие элементы процессов совершаются с неизменным сдвигом во времени. Под синхронизацией ремонтных стратегий при управлении МКД нами понимается обеспечение последовательного осуществления ремонтов с установлением временных лагов периодичности их реализации на жизненном цикле объекта недвижимости.

Модели синхронизации определяются стыковкой последовательных процессов капитальных и текущих ремонтов с установлением временных лагов между установленным в региональной программе сроком КР и системой текущих ремонтов, обеспечением установленной периодичности между их реализацией, большей упорядоченностью и управляемостью ремонтных процессов и уменьшением потерь, связанных с несогласованностью ремонтных фаз.

Для обеспечения синхронизации ремонтной стратегии необходимо обосновать ритмичность ремонтных процессов с разработкой четкой процедуры их выполнения, а также сформировать систему контроля за соблюдением синхронности процессов ремонтов, наличием достаточных ресурсов. Результатом может быть переход в новое техническое состояние с элементами инновационного улучшения и энергоэффективности или поддержание сохранности существующих эксплуатационных показателей качества дома.

Важно следовать принципу информативности, который предполагает, что организационные процессы основаны на информации, необходимой для управления в доступной для восприятия субъектом управления форме. Для обеспечения управляемости

Для обеспечения синхронизации ремонтной стратегии необходимо обосновать ритмичность ремонтных процессов с разработкой четкой процедуры их выполнения, а также сформировать систему контроля за соблюдением синхронности процессов ремонтов, наличием достаточных ресурсов.





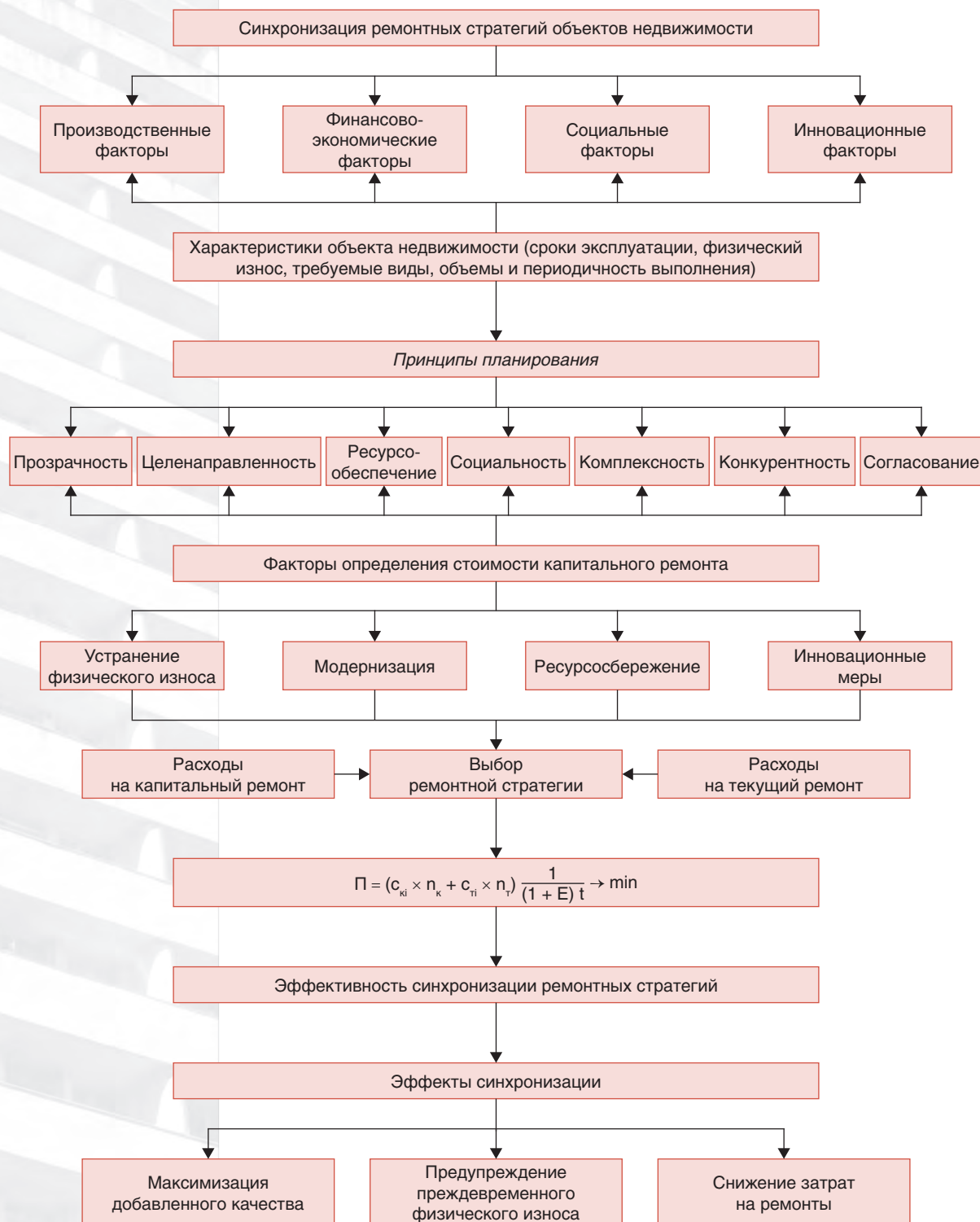


Рис. 1. Организационно-структурная схема синхронизации ремонтной стратегии

важна информация о ходе ремонтов, видах и формах их реализации, основных качественных и количественных параметрах и уровнях результативности. Информативность позволяет определить закономерности и тенденции ремонтных процессов, оценить их рациональность и выявить отклонения от рекомендуемых норм и стандартов.

В зависимости от выбора ремонтных стратегий, определяемых объемами, видами ремонтов, их периодичностью, нормативными и фактическими сроками эксплуатации и уровнем фактического технического состояния (физического износа) МКД могут приниматься наиболее эффективные плановые модели согласованного проведения капитального и текущего ремонтов.

### Сбалансированность ремонтных стратегий

Сбалансированность ремонтных стратегий определяется следующими факторами:

- производственно-техническими (определение объемов, видов, периодичности капитального и текущего ремонтов, параметров улучшения технического состояния жилищного фонда за счет предотвращения преждевременного физического износа или устранения накопленного износа, роста стоимости объектов недвижимости);
- финансово-экономическими (выбор источников финансирования в достижении баланса требуемых и наличных финансовых ресурсов, а также показателей, определяющих воспроизводственную политику развития и управления ремонтными мероприятиями);
- социальными (обеспечение безопасности проживания, выбор стандартов комфортности, улучшение качественных параметров жилищного фонда и обеспечение среднеевропейского уровня жилищных условий);
- инновационными (выбор новых видов оборудования, материалов, ресурсосберегающих технологий и менеджмента, промышленных методов ведения работ, систем диспетчеризации и автоматизации, оснащения информационно-коммуникационной связи).

Выбор ремонтной стратегии требует учета интересов всех участников, разработки и утверждения единых методических подходов к оценке комплекса сопоставимых показателей на основе определения:

- экономической эффективности – показателей улучшения состояния и стоимости жилищного фонда, определение стоимости устраненного физического износа, установление соотношения новой оценочной стоимости после

