

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»

Широв 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@mcfrru

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

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

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

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

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

СЛУЖБА КЛИЕНТСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

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

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

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 ремонт 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



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.



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 средневропейского 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

