Funded by the European Union

Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

управляющим организациям

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

Р.В.Н.К.Т UYUSHMASI

СПРАВОЧНИК
Методические рекомендации управляющим организациям

ТАШКЕНТ - 2023

Funded by the European Union

Мнения, изложенные в настоящем издании, являются исключительно мнениями авторов и не могут распространяться в качестве отражающих позицию программы Central Asia Invest V Boosting Small Businesses Competitiveness Европейской комиссии

PROM HOUSE

Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

управляющим организациям

Издание разработано
в рамках проекта «Promhouse — Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане».
Мероприятия проекта нацелены на профессионализацию управления жилой собственностью.

***Авторский коллектив**: Рахима Ортикова, Наталья Вишневская, Дильшод Азизов, Жамшид Закиров (партнёры проекта и эксперты из Узбекистана), а также Лариса Шреккенбах и Татьяна Хартенштайн (партнёры проекта из Германии)*

***Редактор:** Геннадий Калёнов (эксперт проекта из Беларуси)*

Использованные изображения с веб-страниц:
www.iwoev.org, www.dena.de, www.gkx.by, www.ista-s.by

АННОТАЦИЯ

Справочник разработан при содействии Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Республики Узбекистан, законами и другими нормативными документами в области технического регулирования.

Данное справочное издание изложено в форме, доступной читателю неспециалисту, и предназначено для широкого круга пользователей: работников управляющих организаций и товариществ собственников жилья (ТСЖ), собственников помещений в многоквартирном доме.

В справочном издании изложены основные правовые основы управления общим имуществом многоквартирного дома, взаимоотношения собственников помещений и органов управления ТСЖ. А также приводится описание мероприятий по энергосбережению, основных каналов коммуникации с населением, даются рекомендации по внедрению цифровых технологий для управления общим имуществом многоквартирных жилых домов.

Проект финансируется Европейским Союзом (Программа Central Asia Invest V Boosting Small Businesses Competitiveness). Более подробно с проектом можно ознакомиться на следующей странице (www.uyushma.uz/promhouse).

Funded by the European Union

FUNDED BY THE EUROPEAN UNION
CENTRAL ASIA INVEST
BOOSTING SMALL BUSINESS COMPETITIVENESS

ЕС Программа Центральная Азия Инвест с 2007 года поддерживает развитие частного сектора в пяти странах Центральной Азии с особым упором на малые и средние предприятия (МСП). Здоровому частному сектору нужна развитая сеть бизнес-посреднических организаций (БПО) / профильных Ассоциаций, которая может поддерживать своих членов, выражать их интересы и служить надежным источником информации.

Программа «Центральная Азия Инвест» преследует цели:

- поддержать развитие частного сектора в регионе путем увеличения количества БПО, укрепляя их роль и потенциал;
- улучшить условия ведения бизнеса для МСП путем стимулирования мер, направленных на повышение конкурентоспособности, привлечение инвестиций, обеспечение доступа к финансированию, открытие новых рынков и преодоление бюрократизма.

ПРОЕКТ PROMHOUSE

Цель проекта PROMHOUSE заключается в стимулировании развития частного сектора и диверсификации экономики в Центральной Азии путем расширения возможностей и укрепления частных компаний в секторе управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане. В центре внимания стоят вопросы повышения квалификации сотрудников в сфере предпринимательства, связанного с менеджментом жилой недвижимости, передаче опыта энергетической модернизации зданий, цифровизации процессов управления жилой недвижимостью.

ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

- Анализ потенциала профессионального управления жилищным фондом
- Разработка рекомендаций по развитию профессионального управления в жилищном фонде и квалификации персонала
- Разработка профессиональных стандартов по управлению жилой недвижимостью
- Разработка учебных программ для колледжей по обучению профессии управляющего недвижимостью
- Разработка справочника по управлению жилищным фондом и его энергоэффективной модернизации
- Изучение опыта Германии и Эстонии в указанных секторах экономики для достижения целей проекта

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ

- Расширение возможностей для основной целевой группы проекта (представителей микро- и средних предприятий, малого бизнеса, а также индивидуальных предпринимателей (МСП[1]) и профильных ассоциаций) декларировать и защищать свои интересы
- Поощрение целевой группы к активному участию в процессах разработки и принятия решений по жилищной политике
- Повышение профессионализма целевой группы, а также организационного и институционального потенциала профильных ассоциаций
- Переподготовка и повышение квалификации для представителей микро- и средних предприятий, малого бизнеса
- Инициирование профессионального образования, переподготовки управляющих недвижимостью, совместно с колледжами
- Повышение профессионального потенциала предпринимателей и лиц, ищущих работу, в целях стимулирования создания рабочих мест и развития МСП
- Поддержание инноваций за счет внедрения новых подходов для обслуживания зданий, использования новых технологий и материалов
- Расширение сети деловых контактов целевой группы, а также содействие участию целевой группы в местных кластерах
- Укрепление связей и партнерских сетей между европейскими и центрально-азиатскими профильными ассоциациями и местными органами власти

[1] https://www.oecd.org/eurasia/competitiveness-programme/central-asia/Uzbekistan-PRN-RU.pdf

ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ

Мероприятия проекта разработаны таким образом, чтобы максимально удовлетворить потребности целевых групп. К ним относятся: управляющие жилой недвижимостью; лица, задействованные в профильных ассоциациях; поставщики услуг; микро-, малые и средние предприятия и предприниматели; образовательные учреждения (колледжи); застройщики объектов жилищного строительства; местные и национальные органы власти.

ПАРТНЕРЫ ПРОЕКТА

Проект реализуется международным консорциумом партнеров из Казахстана, Узбекистана и Германии. Помимо немецкого некоммерческого партнерства Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе (IWO e.V.), отвечающего за управление проектом, партнером с немецкой стороны выступает Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ).

Основным партнером в Узбекистане является Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, в Казахстане — Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак».

Ассоциированный партнер — представительство ПРООН в Республике Казахстан.

Содержание

Введение

I. Законодательные основы управления жилой недвижимостью

Собственники жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме....8
Общее имущество в многоквартирном доме....8
Обязанности собственника помещения....9
Обязанности собственников по отношению к общему имуществу....10
Управление общим имуществом....11
Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома....12
Способ управления МКД непосредственно собственниками помещений....15
Совет многоквартирного дома....16
Председатель совета многоквартирного дома....16
Способ управления МКД Управляющей организацией или управляющим....18
Способ управления многоквартирным домом через создание товарищества собственников жилья (ТСЖ)....21
Правление товарищества....26
Сравнение трех моделей управления....30

II. Управление жилой недвижимостью

Услуги по управлению....31
Услуги по техническому обслуживанию....33
Подготовка плана работ....34
Подготовка проекта годовой сметы доходов и расходов МКД....35
Договор управления....36
Тенденции развития современных сервисных компаний в жилищном секторе....36
Как найти профессиональную компанию по управлению МКД....38
Четыре шага цифровизации управляющих компаний....40
Приложение №1. Проект договора управления....42
Приложение №2. Перечень услуг по управлению, содержанию общего имущества....47

III. Энергоэффективность в жилом фонде

Энергопотребление....48
Наиболее эффективные способы снижения энергопотребления....49
Энергосбережение в домашнем хозяйстве....49
Простые малозатратные меры экономии энергии....50
Способы измерения потребления энергии бытовыми приборами....51
Повышение энергоэффективности МКД....52
Технические меры и их влияние на энергоэффективность: возможная экономия энергии в существующих зданиях....54
Индивидуальный план модернизации....59
Финансирование энергоэффективных мероприятий....60
Возобновляемая энергетика....61
Потенциал для экономии расходов....64
Многочисленные преимущества повышения энергоэффективности в МКД....65
Сокращение потерь тепла и затрат на энергию....66
Сообщество как основа здоровых и благоприятных условий проживания и как необходимое условие для эффективной энергетической модернизации дома....69
Пример из практики модернизации многоквартирного дома в Литве....72

ВВЕДЕНИЕ

Друзья, коллеги! Настоящий справочник предназначен для широкого круга читателей. Но в первую очередь мы ориентировались на персонал управляющих и сервисных компаний, которые стремительно развиваются. При этом и наши дорогие сограждане, собственники квартир в многоквартирных домах, все чаще отдают предпочтение именно таким организациям жилищного сектора.

Авторы справочника, прежде всего работники нашей Ассоциации, надеются, что он станет своего рода настольной книгой, которая всегда под рукой. По задумке авторов, справочное издание можно использовать, чтобы в любой момент найти ответы на актуальные вопросы по управлению жилой недвижимостью. Это не первый опыт авторского коллектива — ранее при содействии нашей организации было издано «Пособие для товариществ частных собственников жилья». Пособие, с помощью которого учились управлять и первые председатели товариществ, и руководители управляющих компаний.

Сегодня жилищно-коммунальный сектор экономики стремительно развивается и совершенствуется. Наступает этап перехода к профессиональному управлению жилой недвижимостью, а для этого необходимо овладеть комплексом знаний, позволяющих обеспечить эффективное достижение поставленной цели. Это означает, что современный управляющий не только должен обладать соответствующей духу времени компетенцией, но и постоянно совершенствовать свои знания организационного, правового, технологического и экономического характера.

С целью совершенствования правил управления объектами жилищного строительства и их технического обслуживания, 20 августа 2020 года вступил в силу Закон Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами». Предлагаем вместе с нами рассмотреть основные положения этого Закона и прочитать наши краткие комментарии к ним.

Считаем полезным также включение в данный справочник нормативно-правовых документов, регулирующих деятельность управляющих компаний, а также передовой опыт коллег — те практики, которые на сегодняшний день хорошо себя зарекомендовали на рынке жилищно-коммунальных услуг, включая услуги по управлению и надлежащему содержанию объектов жилищного строительства.

Энергосберегающая модернизация жилого фонда — это большой вызов, перед которым стоит жилищное хозяйство Узбекистана. Управляющий жилой недвижимостью — один из основных специалистов, активно участвующий в этом процессе. Поэтому он должен иметь знания по энергоэффективности в зданиях, по энергосберегающей модернизации жилых домов. Специально для управляющих в справочник включен раздел III Энергоэффективность в жилом фонде, разработанный при поддержке партнёров проекта из Германии — Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.).

Республика Узбекистан имеет древнюю историю, в том числе историю строительства и развития городских поселений, совершенствования городских коммуникаций. Сегодня независимая Республика Узбекистан по праву считается одной из динамично развивающихся стран Центральной Азии. Облик всех городов страны меняется в лучшую сторону, они становятся более комфортными как для многочисленных туристов, так и для населения. Важную роль в этом играет развитие жилищно-коммунального сектора, эффективное управление многоквартирными домами.

Уверены, что данное справочное издание будет дополнительной информативной поддержкой для руководителей управляющих организаций, председателей ТСЖ и всех заинтересованных в улучшении комфорта и среды обитания горожан.

I. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Собственники жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме

Собственником жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме является юридическое или физическое лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном доме. Все без исключения собственники помещений, при этом, одновременно являются участниками долевой собственности на общее имущество и обязаны нести общие расходы по содержанию общего имущества. Доля участия собственника помещения в общих расходах определяется пропорционально площади помещения собственника в общей площади дома.

Говоря проще, собственник жилого помещения — это владелец квартиры, а собственник нежилого помещения — это владелец встроенных и пристроенных нежилых помещений (например, парикмахерской, аптеки, офиса и т.д.) в многоквартирном доме (МКД). Каждый такой владелец должен иметь подтверждающий его право владения помещением документ, а также кадастровый паспорт.

Где это сказано?

Жилищный Кодекс Республики Узбекистан Статья 11

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 17

Общее имущество в многоквартирном доме

Закон «Об управлении многоквартирными домами» дает определение МКД, и это определение похоже на определение кондоминиума (то есть совместного владения), используемого в мировой экономике. То есть — собственники квартир совместно владеют общим имуществом МКД. Тем не менее, часто возникают спорные вопросы по финансированию содержания и эксплуатации общего имущества в МКД. Что характерно, подобных вопросов, связанных с ремонтно-восстановительными работами в квартирах или, например, в офисных помещениях, у их собственников не возникает.

Отличительной особенностью МКД является то, что в нем существует два вида имущества: индивидуальное (жилые или нежилые помещения на праве собственности отдельных лиц) и неделимое общее. Поэтому у каждого владельца помещения в МКД возникает обязанность содержать свое помещение (лично) и общее имущество (совместно с другими владельцами помещений).

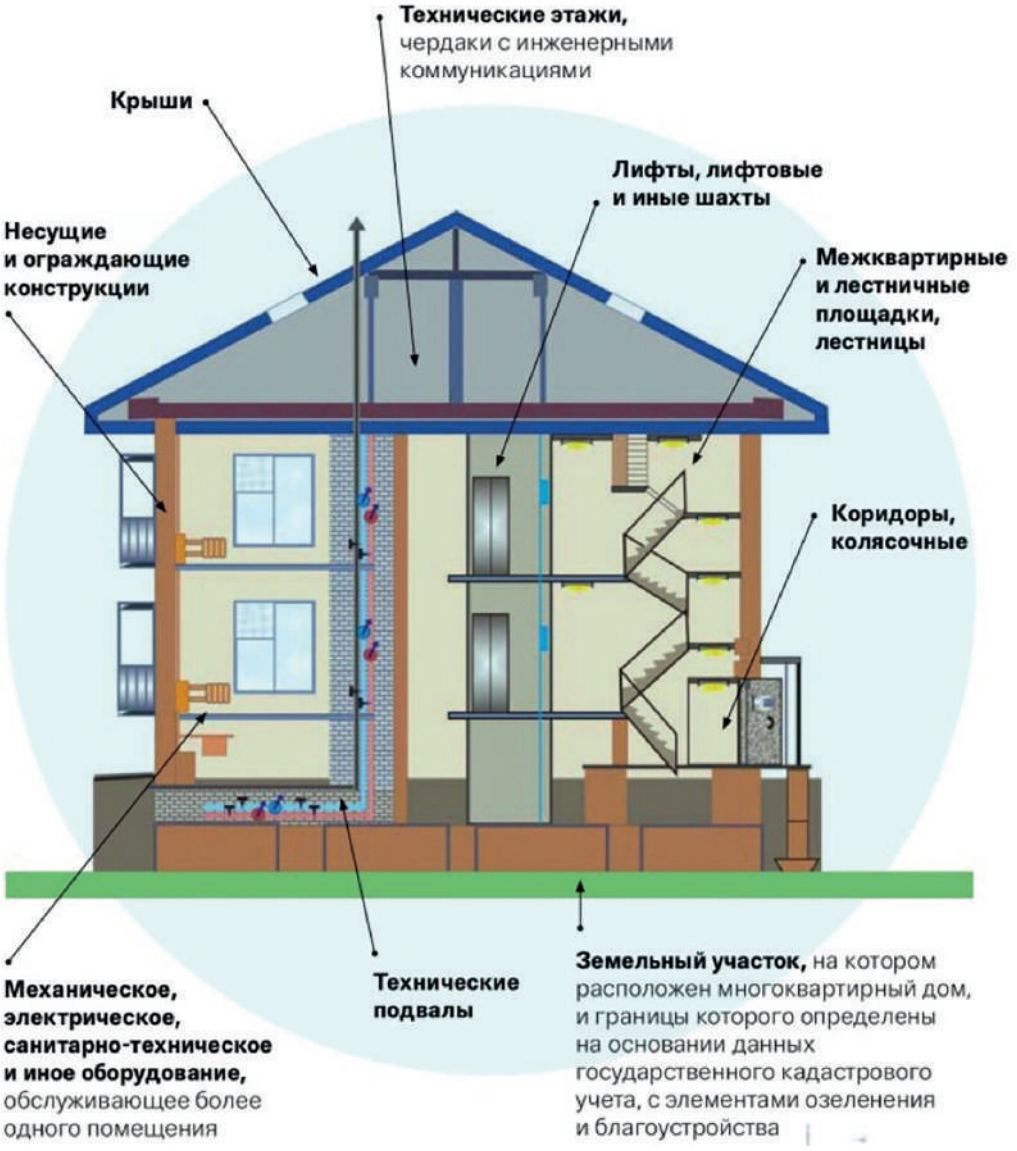
Общим имуществом являются:

общие помещения в многоквартирном доме, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 6

Рисунок 1. Перечень основного общего имущества МКД



Обязанности собственника помещения

Бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательством, несет собственник помещения в МКД.

Это значит, что владелец квартиры обязан самостоятельно осуществлять ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования квартиры, не относящихся к общему имуществу МКД. Так как жилое помещение конструктивно неразрывно связано с общими элементами МКД, собственнику важно знать границы раздела. Говоря простым языком — знать, где заканчивается общее имущество и начинается его ответственность за имущество индивидуальное.

Где это сказано?

Гражданский кодекс Республики Узбекистан Статья 174

Собственник обязан производить *переустройство и перепланировку* помещений только в целях повышения благоустройства помещения, без нарушения конструктивной схемы здания и инженерных коммуникаций, ухудшения архитектуры фасада и внешнего облика здания, инженерных коммуникаций, при этом не допускать снижения несущей способности и сейсмостойкости здания.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 19

В том случае, если необходимо проверить, отремонтировать или заменить конструктивные элементы общего имущества, доступ к которым возможен только из данного помещения, собственник обязан разрешить доступ в помещение представителям органа управления многоквартирным домом при условии предварительного уведомления его об этом. В экстренных случаях, когда необходимо предотвратить аварию или срочно ликвидировать ее последствия, предварительное уведомление не требуется.

Кроме того, не допускается:
- разрушать или подвергать опасности общее имущество, а также имущество любого другого собственника;
- самовольно возводить разного рода строения и сооружения без соответствующего разрешения, загромождать пожарные проходы, общие коридоры, лестничные клетки, запасные выходы и другие общие помещения дома предметами и оборудованием;

Если собственник или проживающие с ним лица нанесли ущерб имуществу других собственников либо общему имуществу, то они обязаны возместить нанесенный ущерб.

Обязанности собственников по отношению к общему имуществу

Собственники помещений обязаны совместно нести общие расходы по содержанию общего имущества.

Общие расходы по содержанию общего имущества представляют собой расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества, а также благоустройством земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому. При этом, собственники помещений обязаны ежемесячно оплачивать расходы по содержанию общего имущества, как правило, в денежной форме. Лишь в отдельных случаях общее собрание собственников может принять решение о замене денежной формы внесения части обязательных взносов или платежей собственников:
- на другие виды их участия в общих расхода;
- на основании письменного уведомления заявителя и протокола общего собрания.

Где это сказано?

Жилищный Кодекс Республики Узбекистан Статья 126

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 19

Но как разделить сумму расходов на содержание общего имущества между всеми владельцами квартир в МКД? Это также определено законодательством.

> *Важно: доля участия собственника помещения в общих расходах по содержанию общего имущества определяется пропорционально доле площади его помещения к общей площади помещений многоквартирного дома в соответствии с кадастровым паспортом многоквартирного дома.*

Практически, доля каждого владельца квартиры в процентном отношении определяется так.

Площадь квартиры делится на общую площадь всех индивидуальных помещений МКД и умножается на 100. Для упрощения расчетов используется не сама доля собственника в процентном отношении, а площадь квартиры.

При вводе в эксплуатацию вновь построенных многоквартирных домов долю участия в общих расходах по содержанию общего имущества нереализованных помещений несет лицо, на которое оформлено право собственности на эти помещения.
Собственники помещений обязаны ежемесячно оплачивать расходы по содержанию общего имущества, как правило, в денежной форме.
Размер обязательных взносов или платежей собственников помещений на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, и благоустройство земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому, устанавливается решением общего собрания.

Где это сказано?

Жилищный Кодекс Республики Узбекистан Статья 132

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 19

Обратите внимание — та же Статья Жилищного кодекса и Статья 16 Закона «Об управлении многоквартирными домами» устанавливают, что неиспользование собственником принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом не освобождает его полностью или частично от участия в общих расходах.

Это означает, что, если собственник не проживает в своей квартире в МКД, или не пользуется нежилым помещением, он обязан нести расходы по содержанию общего имущества в МКД, как совладелец общего имущества.
Такая норма установлена законодательством, и, например, общее собрание собственников не вправе эту норму отменять.

Управление общим имуществом

Управление многоквартирным домом в целом включает в себя совокупность мер по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания жильцов и пользования нежилыми помещениями, надлежащему содержанию общего имущества и решению вопросов пользования общим имуществом. Это означает, в том числе, обеспечение МКД всеми необходимыми видами услуг и предусмотренными проектной документацией ресурсами.

Способ управления многоквартирным домом определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 8

На общем собрании собственники могут выбрать способ управления:
- непосредственно собственниками помещений (далее — непосредственное управление многоквартирным домом);
- юридическим лицом — управляющей организацией или физическим лицом (индивидуальным предпринимателем) — управляющим на основании договора (далее — управляющая организация или управляющий);
- товариществом собственников жилья — некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах (далее — товарищество).

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома

Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений многоквартирного дома (далее — общее собрание), которое созывается не реже одного раза в год, не позднее шестидесяти дней после окончания календарного года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе органа управления многоквартирным домом или по инициативе не менее десяти процентов собственников помещений.

В случаях допущения органом управления многоквартирным домом нарушений законодательства, созыв внеочередного общего собрания может быть инициирован должностным лицом «Жилфондинспекци» при Министерстве жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 20

Какой порядок уведомления сособственников помещений о проведении общего собрания?

Уведомление собственников помещений о месте, дате, времени проведения и повестке дня общего собрания осуществляется инициаторами собрания не позднее, чем за десять дней до проведения общего собрания путем размещения соответствующего объявления на каждом подъезде домов или вручения объявления под роспись собственникам. При этом уведомление юридических лиц осуществляется путем:

- направления соответствующего сообщения заказным письмом на юридический адрес;
- электронным сообщением;
- вручения сообщения уполномоченному представителю под роспись.

Какими полномочиями обладает общее собрание собственников МКД?

На общем собрании собственники помещений большинством голосов определяют способ управления многоквартирным домом, а также:

- принимают решение о заключении договора с юридическим или физическим лицом на управление, обслуживание и ремонт общего имущества на конкурсной основе;
- принимают решение о получении кредитов коммерческих банков;
- осуществляют контроль за деятельностью органов управления многоквартирными домами;
- устанавливают порядок отчетности органов управления многоквартирными домами.

Когда решение общего собрания является правомочным?

Для принятия решения на общем собрании должны присутствовать более пятидесяти процентов всех собственников помещений или их представителей.

Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более пятидесяти процентов присутствующих на общем собрании собственников помещений или их представителей.

Каким документом оформляется решение общего собрания собственников помещений в МКД?

Перед началом общего собирания из числа собственников помещений выбираются председатель и секретарь общего собрания МКД.

Решение общего собрания оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания.

К протоколу прилагается список лиц, участвовавших в собрании, с отражением их волеизъявления по каждому из обсуждаемых вопросов, заверенный их подписями.

Решение общего собрания является обязательным для исполнения всеми собственниками помещений, в том числе и теми, кто не принял участие в голосовании, либо голосовал против такого решения.

Где это сказано?

Жилищный Кодекс Республики Узбекистан
Статья 138

Закон «Об управлении многоквартирными домами»
Статьи 20,21

Рисунок 2. Регламент принятия решений общим собранием

Рисунок 3. Инициаторы проведения общего собрания

Каким образом можно выбирать способ управления МКД?

Согласно действующему законодательству, собственники помещений в трехмесячный срок со дня принятия многоквартирного дома в эксплуатацию на общем собрании обязаны принять решение о способе управления многоквартирным домом.

До принятия такого решения по обязательствам, связанным с содержанием общего имущества, собственники отвечают солидарно.

> *Солидарная ответственность — один из видов гражданско-правовой ответственности должников. Солидарная ответственность возникает при неделимости предмета обязательства и представляет собой совместную ответственность группы лиц, принявших на себя обязательство. Например, ответственность собственников содержать общее имущество МКД, устанавливаемая Гражданским и Жилищным кодексами, Законом «Об управлении многоквартирными домами».*

Как быть, если собственники не пришли к согласию при выборе способа управления?

Если собственники помещений не достигли соглашения между собой о способе управления многоквартирным домом в установленный срок, тогда территориальное подразделение Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан определяет на трехмесячный срок управляющую организацию или управляющего, который осуществляет функции органа управления многоквартирным домом. Обычно такое управление называется «внешним».

Если в течение установленного законодательством срока собственниками помещений не выбран способ управления многоквартирным домом, или принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано, то территориальное подразделение Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан проводит открытый конкурс на управление многоквартирным домом для выбора управляющей организации либо управляющего.

Рисунок 4. Способы принятия решений общим собранием

Важно знать.

Способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания.

Принятое и надлежащим образом оформленное решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 22

Кто и как может проводить открытый конкурс на управление многоквартирным домом, если собственники не пришли к обоюдному решению?

Основные принципы проведения Открытого Конкурса на управление многоквартирным домом:
- создание равных условий участия в конкурсе;
- добросовестная конкуренция;
- доступность информации о проведении конкурса.

Информация о проведении открытого конкурса на управление многоквартирным домом, для отбора Управляющей организации или управляющего, размещается на официальном веб-сайте Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан и в других средствах массовой информации.
Организатором конкурса на управление многоквартирным домом является территориальное подразделение Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 23

Способ управления МКД непосредственно собственниками помещений

Согласно законодательству Республики Узбекистан, способ управления многоквартирным домом непосредственно собственниками помещений, без образования юридического лица, могут выбрать собственники помещений не более одного многоквартирного дома.

То есть, говоря простым языком, непосредственное управление МКД собственники могут выбрать только в пределах одного МКД.

При выборе данного способа управления МКД, собственниками помещений на этом же собрании избирают совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

А если на общем собрании отсутствует кворум?

В таком случае инициаторы:

- назначают новую дату проведения общего собрания;

- при этом срок проведения собрания должен быть установлен не ранее сорока восьми часов и не позднее тридцати дней с момента несостоявшегося собрания.

Какой порядок принятия решения о выборе способа непосредственного управления МКД?

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании собственников помещений или их представителей.

Если собственник не может лично принять участие в общем собрании, он вправе проголосовать до проведения общего собрания по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом путем подачи инициатору собрания заявления в письменной форме, отражающего мнение собственника по указанному вопросу.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 24

Кто имеет право от имени собственников помещений заключать и подписывать договора?

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений договора на оказание организациями сферы жилищно-коммунального обслуживания услуг по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества заключаются председателем совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений.

При этом от имени собственников помещений многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами вправе выступать один или несколько собственников помещений, уполномоченных на то запротоколированным решением общего собрания собственников помещений.

Совет многоквартирного дома

При непосредственном управлении МКД, исходя из количества подъездов, этажей, согласно решению общего собрания, определяется количество членов Совета многоквартирного дома, при этом количество Членов Совета должно быть не менее трех человек. Члены Совета МКД избираются на общем собрании из числа самих собственников.

Какие функции выполняет Совет многоквартирного дома?

Совет многоквартирного дома:
- обеспечивает выполнение решений общего собрания;
- выносит для обсуждения на общее собрание предложения о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, прилегающим к многоквартирному дому;
- проводит обсуждения проектов договоров по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного дома;
- осуществляет контроль качества оказания услуг и (или) выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- представляет отчет о проделанной работе общему собранию.

К слову, в большинстве крупных стран Европейского Союза действуют похожие положения 1 — избирается Совет организации собственников, как правило, из трех человек. Этот орган является консультативно-совещательным, а исполнительным органом организации собственников выступает управляющая компания или управляющий.

Важно знать.

Если иной срок не установлен решением общего собрания, то ежегодно Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании.
Если переизбрание Членов Совета не было проведено в установленный срок общим собранием, то полномочия продлеваются на тот же срок.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 25

Председатель совета многоквартирного дома

Председатель совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании.

Он осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию.

Какие функции выполняет Председатель совета многоквартирного дома?

До принятия общим собранием решения о заключении договора на содержание и эксплуатацию общего имущества, он вправе вступить в переговоры по условиям такого договора или

договоров. Председатель доводит до сведения общего собрания результаты переговоров по вопросам заключения договора на содержание и эксплуатацию общего имущества. На основании протокола общего собрания он заключает договоры по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества и вступает в иные правовые отношения от имени собственников помещений, связанные с общим имуществом. Для этого Председателю не нужна доверенность.

Он также осуществляет контроль выполнения обязательств по заключенным договорам на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества. Подписывает акты приемки оказанных услуг, выполненных работ.

Председатель составляет и подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества. На основании протокола общего собрания выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме по делам, связанным с общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг.

А также осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания.

Важно знать.

В целом, должность Председателя совета выборная, и он работает на общественных началах, собственно, как и все члены совета. Такая же практика распространена в большинстве успешных стран мира.

Но — общее собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения Председателю и членам совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также содержать определение размера вознаграждения, периодичность выплаты вознаграждения.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 26

Какие положительные и отрицательные стороны данного способа управления?

Собственники квартир только по необходимости и взаимному согласию проводят ремонтные работы, а также работы по энергетической модернизации в своем доме.

Решение чаще всего принимается оперативно без бюрократизма.

Экономятся средства на выплату заработной платы штатному персоналу, перечисление налогов, а также расходы на ведение делопроизводства в МКД.

Собственники квартир чаще всего уверены в том, что их средства расходуется только на их дом.

Собственники могут сами определять, что именно ремонтировать в первую очередь, и в каком порядке. Они сами могут выбирать строительные материалы для ремонта, определять расцветку (например, стен).

Для выполнения некоторых работ собственники могут привлекать на договорной основе граждан, проживающих в этом доме. Обычно это также способствует экономии.

При непосредственном управлении нет инструмента для накопления и хранения средства собственников (ремонтного фонда).

Также отсутствует инструмент для «борьбы с неплательщиками», то есть для принуждения к погашению задолженности сообществу собственников.

Отсутствует возможность получать кредитные средства для проведения крупного ремонта или модернизации.

Есть опасность хищения накопленных для ремонта дома средств, так как они не защищены от недобросовестного или корыстного поведения. Например, Председателя совета.

Такой способ управления является неприемлемым для МКД с большим количеством собственников, так как собирать их каждый раз, когда этого требует ситуация, для принятия решений, будет очень трудно.

Способ управления МКД Управляющей организацией или управляющим

Управляющая организация или управляющий, при данном способе управления МКД, несет полную ответственность перед собственниками помещений за оказание услуг, выполнение работ, которые обеспечивают содержание общего имущества и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных правил содержания общего имущества.

При этом, в штате Управляющей организации необходимо наличие не менее двух специалистов по управлению многоквартирным домом, имеющих соответствующий квалификационный (аттестационный) сертификат.

Функции управляющего может осуществлять и физическое лицо. Но в этом случае необходимо в установленном порядке зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя. Кроме того, такой управляющий обязан иметь квалификационный (аттестационный) сертификат.

Как собственники могут контролировать работу Управляющей организации или управляющего?

В соответствии с законодательством, Управляющая организация, управляющий обязаны обеспечить свободный доступ:
- к информации об оказываемых услугах;
- к информации о выполняемых работах по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;
- к информации об их стоимости собственникам помещений, совету многоквартирного дома, правлению и ревизионной комиссии ТСЖ.

Важно знать.

Управляющая организация или управляющий в случае предоставления услуг и выполнения работ по управлению, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, а также по благоустройству земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому, освобождается от уплаты всех видов налогов в части оказания услуг, выполнения данных работ.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» Статья 26

Договор управления многоквартирным домом обязателен?

Взаимоотношения между собственниками помещений и Управляющей организацией или управляющим осуществляется исключительно на основе Договора управления многоквартирным домом. Данный договор заключается в письменной форме с каждым собственником помещения на условиях, указанных в решении общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация или управляющий по заданию собственников помещений в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества МКД.

Какое содержание договора управления многоквартирным домом?

В договоре управления МКД необходимо указать:

- состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес многоквартирного дома;
- перечень услуг и работ по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества, порядок изменения данного перечня;
- порядок определения цены договора, а также порядок внесения платы;
- порядок контроля за выполнением управляющей организацией или управляющим обязательств по договору управления;
- порядок и сроки отчетности за выполненные работы и оказанные услуги.

Важно знать.
Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год, но не более чем на пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены этим договором.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» Статья 27

Имеют ли право собственники помещений расторгнуть договор?

Да, имеют право. Если Управляющая организация или управляющий не выполняет условия договора Управления, тогда собственники помещений по итогам общего собрания вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или управляющего. То есть, собственники помещений многоквартирного дома в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора.

В таком случае Управляющая организация или управляющий в течение трех рабочих дней со дня прекращения исполнения договора управления многоквартирным домом обязаны передать вновь выбранной Управляющей организации либо управляющему, или собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания:

- техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы;
- остаточные денежные средства;
- ключи от помещений, входящих в состав общего имущества;
- иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации и управления многоквартирным домом.

Должна ли Управляющая организация, или управляющий, регулярно отчитываться перед собственниками МКД?

Управляющая организация (или управляющий) ежегодно на общем собрании обязана отчитаться о выполнении договора за предыдущий год, если другие формы и периоды отчетности не установлены договором управления многоквартирным домом.

Управляющая организация (или управляющий) обязана обеспечить собственникам помещений свободный доступ к информации:
- об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности;
- об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества;
- о порядке и об условиях их оказания и выполнения;
- об их стоимости.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» Статьи 27, 28, 29

Какие положительные и отрицательные стороны данного способа управления?

Ответсвенность Управляющей организации перед собственниками конкретизированна, подродбо изложена в договоре, и соответсвует действующему законодательству.

Высокая компетенция менеджеров Управляющей организации обеспечивается обязательной сертификацией (минимум двух).

Наличие собственной технико-материальной базы (офисные и складские помещения, автотранспортная техника, различные инструменты и т.д).

Наличие уставного капитала как частичная гарантия финансовой ответсвенности перед собственниками.

Возможность получения кредитных и бюджетных средств, при определенных условиях, для ремонта и модернизации общего имущества МКД.

Эффект масштабирования, т.е. использование меньшего количества сотрудников на большем количестве управляемых объектов.

Иногда — аффелирование Управляющей компании со строительной компанией (Закстройщиком), местной администрацией.

Иногда — нацеленность на получение прибыли за счет повышения тарифов, а не производительности труда.

При низкой цифровизации Управляющей компании — отсуствие у собствнников возможности прямого контроля за результатами оказанных услуг и выполненных работ.

Сложность процедуры смены управляющей компании.

Способ управления многоквартирным домом через создание товарищества собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество создается по инициативе собственников помещений и действует на основе самоуправления в соответствии со своим уставом. Товарищество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

Местонахождение товарищества определяется местом его государственной регистрации. Товарищество имеет почтовый адрес и обязано уведомлять уполномоченные государственные органы в случае его изменения.

Членами товарищества являются как физические, так и юридические лица - собственники помещений в многоквартирном доме.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам своих членов.

Это означает, что общее имущество МКД принадлежит сообществу собственников (совокупности всех собственников), а товариществу как юридическому лицу принадлежит только имущество, приобретенное им в процессе хозяйственной деятельности. Каждый собственник отвечает за свое индивидуальное имущество и за общее имущество пропорционально своей доле.

Важно знать.

В случае отчуждения помещения его собственник — член товарищества обязан поставить в известность нового собственника о том, что он является членом товарищества и имеет определенные уставом товарищества права и обязанности, которые перейдут к новому собственнику. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, где создано товарищество, становятся членами товарищества с момента возникновения у них права собственности на помещения.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 30

Как создается товарищество?

Решение о создании товарищества принимается на учредительном собрании собственников помещений. На данном собрании должно присутствовать более пятидесяти процентов всех собственников помещений каждого многоквартирного дома или их представителей.

В большинстве стран мира организация собственников, такая как ТСЖ в Республике Узбекистан, создается силой закона при регистрации объекта кондоминиума, т.е. земельного участка и многоквартирного дома. Говоря проще, создание организации собственников в этих странах обязательно.

Кто и как может собрать учредительное собрание?

Учредительное собрание созывается по инициативе не менее десяти процентов собственников помещений каждого многоквартирного дома, желающих объединиться в товарищество. Инициатором учредительного собрания, не позднее, чем за десять дней до проведения собрания, осуществляется уведомление собственников помещений о месте, дате, времени проведения и повестке дня учредительного собрания.

Какой порядок принятия решения об учреждении товарищества?

Решение о создании товарищества считается принятым, если за него проголосовало более пятидесяти процентов всех собственников помещений или их представителей, участвующих в учредительном собрании.

При создании товарищества, объединяющего собственников помещений нескольких многоквартирных домов, должно быть получено согласие более пятидесяти процентов собственников помещений или их представителей в каждом из этих домов.

Какой порядок проведения учредительного собрания товарищества?

Учредительное собрание собственников помещений проводится, как правило, со следующей повесткой дня:
- о создании товарищества;
- об утверждении устава товарищества;
- об избрании председателя и членов правления товарищества;
- об избрании ревизионной комиссии товарищества.

На учредительном собрании собственников помещений могут рассматриваться и другие вопросы, связанные с созданием товарищества.

Важно знать.

Протокол учредительного собрания собственников помещений с указанием результатов голосования и количества голосов, поданных в письменной форме, подписывается председателем и секретарем собрания. Их выбирают исключительно из числа собственников помещений, участвующих в собрании.

К протоколу прилагается список лиц, участвовавших в собрании, с отражением их волеизъявления по каждому из обсуждаемых вопросов, заверенный их подписями.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 31

Какие права и обязанности у товарищества?

Права

- определять способ содержания общего имущества, земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому, и имущества товарищества;
- определять смету доходов и расходов товарищества на год;
- устанавливать правила пользования общим имуществом, земельным участком, прилегающим к многоквартирному дому, и имуществом товарищества в определенном уставом товарищества порядке;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

Обязанности

- обеспечивать сохранность и содержание общего имущества, земельных участков, прилегающих к многоквартирным домам, и имущества товарищества в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами;
- обеспечивать выполнение решений общего собрания членов товарищества;
- обеспечивать своевременное поступление обязательных взносов;
- определять ежегодно план работ по содержанию общего имущества, в том числе для каждого многоквартирного дома отдельно, и составлять отчет о его исполнении;

- самостоятельно распоряжаться собственным имуществом, в том числе оборотными средствами, в соответствии с законодательством;
- получать в установленном порядке в постоянное пользование земельные участки;
- возводить хозяйственные и иные постройки на земельном участке в соответствии с градостроительными нормами и правилами;
- иметь право доступа в помещение собственника с целью контроля состояния общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, его обслуживания и ремонта после предварительного уведомления собственника в его присутствии или немедленно в случае аварии;
- приобретать, продавать, передавать, обменивать, сдавать в аренду имущество товарищества, списывать имущество с баланса;
- выполнять работы и оказывать дополнительные услуги членам товарищества и другим лицам.

- составлять ежегодно смету доходов и расходов товарищества и отчет по ее исполнению, в том числе по каждому многоквартирному дому отдельно;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов товарищества;
- обеспечивать соблюдение требований к безопасности многоквартирного дома;
- обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами оказания коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах;
- по требованию членов товарищества обеспечивать доступ ко всем документам, касающимся прав членов товарищества, в том числе электронным версиям, а также с применением возможностей доступных информационно-коммуникационных технологий;
- в случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в отношениях с третьими лицами, связанных с содержанием, владением и пользованием общим имуществом.

В каких случаях прекращается членство в товариществе?

Важно знать.

Членство в товариществе собственников жилья прекращается в случаях:
- прекращения права собственности на помещение;
- принятия большинством собственников помещений многоквартирного дома решения о выходе из товарищества;
- ликвидации товарищества.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Стать 35

Какие органы управления у товарищества?

Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

Правление является исполнительным органом товарищества и подотчетно общему собранию членов товарищества.

Интересно знать. Во многих странах мира, например Турции, исполнительным органом организации собственников является Администратор, или Управляющий, или Управляющая компания. Соответственно, правление организации собственников является консультационным (вспомогательным) органом.

Какими полномочиями обладает общее собрание членов товарищества?

Общее собрание обладает следующими, установленными законодательством (Статья 38 Закона «Об управлении многоквартирными домами»), полномочиями:
- утверждение устава товарищества и внесение, в него изменений и дополнений;
- избрание правления товарищества, председателя правления и ревизионной комиссии товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение годового плана работ по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества, земельных участков, прилегающих к многоквартирным домам, и имущества товарищества, отчета о его исполнении;
- утверждение сметы доходов и расходов товарищества на год и отчета о ее исполнении и утверждение размера обязательных взносов членов товарищества;
- утверждение кандидатуры управляющего или управляющей организации;
- установление размера вознаграждения председателю, членам правления и ревизионной комиссии товарищества и размера заработной платы и положения о премировании работников товарищества;
- утверждение правил пользования общим имуществом, земельными участками, прилегающими к многоквартирным домам, и имуществом товарищества;
- рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества, касающихся деятельности председателя, членов правления и ревизионной комиссии товарищества;
- установление порядка согласования реконструкции, переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;
- установление порядка использования средств собственников помещений одного дома на нужды другого дома, ведение учета указанных средств и их возврата;
- принятие решений о сдаче в аренду общего имущества;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода (прибыли) от предпринимательской деятельности товарищества;
- принятие решений о вступлении и выходе из ассоциаций (союзов) и других объединений;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества.

Обратите внимание — представителем члена товарищества на общем собрании может быть другой член товарищества или третье лицо, имеющее доверенность члена товарищества, оформляемую в простой письменной форме.

Важно знать.

Одно лицо может быть представителем на общем собрании членов товарищества нескольких членов товарищества. В случае если одно лицо является представителем нескольких членов товарищества, то количество его голосов увеличивается на количество голосов представляемых им членов товарищества. При этом представитель членов товарищества имеет право голосовать отдельно от имени каждого члена товарищества, представляемого им на общем собрании членов товарищества.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 39

Какой порядок созыва и ведения общего собрания членов товарищества?

Общее собрание членов товарищества созывается не реже одного раза в год в порядке, установленном уставом товарищества.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих не менее десятью процентами голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

Если повестка дня общего собрания членов товарищества включает рассмотрение и утверждение планов работ по содержанию общего имущества, смет доходов и расходов, отчетов об их исполнении, размеров обязательных взносов, правление товарищества обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами данных документов членам товарищества до проведения общего собрания членов товарищества.

Общее собрание членов товарищества считается правомочным, если на нем присутствуют более пятидесяти процентов членов товарищества или их представителей. В товариществах, объединяющих собственников помещений более чем одного многоквартирного дома, на собрании должно присутствовать не менее пятидесяти процентов собственников помещений каждого многоквартирного дома или их представителей.

Каждый член товарищества обладает на общем собрании членов товарищества одним голосом. Супруг (супруга) члена товарищества имеет право участвовать и голосовать на общем собрании членов товарищества от его имени без доверенности, при условии их совместного проживания.

Если жилое помещение принадлежит на праве общей собственности двум и более лицам, то на общем собрании членов товарищества участвует и голосует от их имени один из совладельцев с согласия остальных. При этом каждый из них вправе голосовать на общем собрании членов товарищества в пределах одного голоса.

Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания.

Обязательно ли проведение общего собрания собственников помещений каждого дома в товариществе?

В товариществах, объединяющих собственников помещений более чем одного дома, проведению ежегодного общего собрания членов товарищества должно обязательно предшествовать проведение собраний собственников помещений каждого дома в товариществе для принятия решения, на которых должны присутствовать более пятидесяти процентов всех собственников помещений данного дома или их представителей.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 43

Собрание собственников помещений каждого дома в товариществе принимает решения об утверждении:
- плана работ по содержанию общего имущества данного многоквартирного дома как части плана работ товарищества по содержанию общего имущества, земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому, и имущества товарищества;
- сметы доходов и расходов на содержание общего имущества данного многоквартирного дома как части сметы доходов и расходов товарищества;
- размеров обязательных взносов собственников помещений данного дома в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов на содержание общего имущества;
- отчета об исполнении планов работ, сметы доходов и расходов на содержание общего имущества данного дома за истекший год.

Собрание собственников помещений может принять решение об использовании средств собственников помещений на нужды другого дома в товариществе.

Решения собрания собственников помещений каждого многоквартирного дома оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания, избранными из числа собственников помещений многоквартирного дома.

Принятое собранием собственников помещений решение является обязательным для всех собственников помещений данного многоквартирного дома.

Правление товарищества

Правление товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества и избирается из числа членов товарищества общим собранием в составе и на срок, установленный уставом товарищества.

Как уже упоминалось ранее, правление является исполнительным органом, т.е. реализует законные решения общего собрания.

Важно знать.

В случае, если в собственности у одного лица находится более 30 процентов площади всех помещений в многоквартирном доме, данное лицо по его согласию входит в правление товарищества.
Таким образом, при использовании этой нормы закона, исключаются конфликты интересов при подготовке правлением и дальнейшем утверждении общим собранием важных решений.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 44

Правление товарищества созывается председателем правления товарищества в сроки, установленные уставом, но не реже одного раза в месяц.

Заседание правления товарищества признается правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления. Каждый член правления товарищества обладает на заседании правления одним голосом. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов членов правления.

Заседания правления товарищества оформляются протоколом. Члены товарищества могут принимать участие в заседаниях правления товарищества с правом совещательного голоса.

Какие полномочия имеет правление товарищества?

К полномочиям правления товарищества относятся:

- созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества;

- составление проекта плана работ по содержанию общего имущества, земельного участка — и имущества товарищества и отчета о его исполнении;
- составление проекта годовой сметы доходов и расходов товарищества и отчета о ее исполнении;
- обеспечение выполнения требований устава товарищества и решений общего собрания членов товарищества;
- выбор на конкурсной основе подрядчиков для обслуживания и ремонта общего имущества и имущества товарищества;
- принятие решения о заключении договоров на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества и имущества товарищества с победителем конкурса;
- контроль за сохранностью и содержанием общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;

- рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, учета поступления и расходования средств отдельно по каждому многоквартирному дому в товариществе;
- организация и обеспечение полноты поступлений обязательных взносов членов товарищества;
- распоряжение средствами товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием членов товарищества сметой доходов и расходов товарищества.

Правление товарищества несет ответственность перед членами товарищества за:
- организацию работ по обслуживанию и ремонту общего имущества на конкурсной основе в соответствии с заключенными договорами;
- обеспечение надлежащего качества обслуживания инженерных сетей и другого общего имущества;
- качество и своевременность проведения ремонтных работ в соответствии с установленными нормами и требованиями;
- использование средств товарищества на содержание и ремонт общего имущества по целевому назначению;
- надлежащее санитарное состояние мест общего пользования и земельных участков, прилегающих к многоквартирным домам, их благоустройство.
Правление товарищества систематически, но не реже одного раза в три месяца отчитывается перед членами товарищества о выполнении планов работ по содержанию общего имущества.

Как избирается председатель товарищества? Какими полномочиями он обладает?

Председатель правления товарищества избирается общим собранием из числа членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, при наличии у кандидата соответствующего квалификационного (аттестационного) сертификата.

> *Обратите внимание. В случае избрания председателем правления члена товарищества, не имеющего квалификационного (аттестационного) сертификата, вновь избранный председатель в течение тридцати дней со дня его избрания должен получить соответствующий сертификат в установленном порядке.*

Председатель правления товарищества:
- руководит деятельностью правления товарищества;
- представляет интересы товарищества во взаимоотношениях с другими организациями, гражданами;
- обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
- подписывает финансовые документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания членов товарищества или правления товарищества;
- вносит на рассмотрение общего собрания членов товарищества подготовленные правлением предложения по способам содержания, обслуживания и ремонта общего имущества и имущества товарищества;
- вносит на рассмотрение общего собрания членов товарищества предложения о размере заработной платы и проекты положения о премировании работников товарищества, других положений и правил товарищества;
- обеспечивает систематический отчет правления перед членами товарищества;
- заключает и прекращает трудовые договоры с работниками товарищества.

Важно знать. Какие обязанности председателя правления товарищества при прекращении его полномочий?

В течение трех рабочих дней с даты принятия решения общим собранием членов товарищества председатель правления товарищества обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом, остаточные денежные средства, печать товарищества и иные, связанные с управлением товарищества документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства председателя правления товарищества, либо собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания.

Где это сказано?

Закон «Об управлении многоквартирными домами» от 07.11.2017, № ЗРУ-581 Статья 46

Какие задачи выполняют члены Ревизионной комиссии товарищества?

По решению общего собрания членов товарищества избирается ревизионная комиссия из числа членов товарищества в составе не менее трех человек. Члены ревизионной комиссии товарищества не могут одновременно являться членами правления товарищества.

Эта норма закона используется, так как правление является исполнительным органом, а Ревизионная комиссия контрольным органом ТСЖ. Во многих странах правление (совет) организации собственников является, наоборот, контрольным и вспомогательным органом, а ревизионная комиссия отсутствует. В этом случае, органиграмма организации собственников имеет более простую и удобную конструкцию.

Ревизионная комиссия ТСЖ:

- подотчетна общему собранию членов товарищества;
- осуществляет контроль финансово-хозяйственной деятельности товарищества;
- обязана ежегодно представлять отчет о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества общему собранию членов товарищества.

Отчет ревизионной комиссии товарищества о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества не подлежит передаче третьим лицам до рассмотрения его на общем собрании членов товарищества.
Для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества общее собрание вправе в установленном порядке привлекать аудиторскую организацию.

В каких случаях можно реорганизовать или ликвидировать товарищество?

Реорганизация товарищества может происходить в форме слияния, присоединения, разделения и выделения.

Реорганизация товарищества производится по решению общего собрания членов товарищества, принятому более чем пятьюдесятью процентами голосов членов товарищества.

Выделение или разделение имущества реорганизуемого товарищества происходит соразмерно участию членов товарищества в формировании имущества товарищества.

При реорганизации товарищества производится прием-передача технической и другой документации, относящейся к общему имуществу.

Ликвидация товарищества производится в случаях и порядке, установленных законодательством и уставом товарищества.

При ликвидации товарищества имущество товарищества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами товарищества соразмерно участию членов товарищества в формировании имущества товарищества.

Какие положительные и отрицательные стороны данного способа управления?

Прямое управление общим имуществом многоквартирного дома, прямое управление активами ТСЖ.

Правление ТСЖ всегда на виду у собственников помещений.

У членов правления ТСЖ имеется высокий стимул при защите интересов собственников помещений перед ресурсоснабжающими организациями, так как стоимость оплаты за потребление ресурсов членами правления тоже зависит от результатов таких переговоров.

ТСЖ является юридическим лицом, соответственно возникает возможность получения кредитных и бюджетных средств для ремонта и модернизации общего имущества МКД.

ТСЖ имеет возможность ведения коммерческой деятельности, при этом все доходы от такой деятельности тратятся только на уставные цели (содержание общего имущества МКД).

Отсутствие возможности использовать экономическую выгоду от эффекта масштабирования в кадровой политике (за исключением крупных ТСЖ с большим количеством собственников помещений). Как следствие, высокий уровень расходов на содержание штата работников в пересчете на 1 м^2 помещений собственников.

У работников ТСЖ нет условий для карьерного роста. Приток молодежи в профессию ограничен. Нет кадрового резерва (естественной смены руководства внутри организации).

Прямая зависимость от конфликтов внутри дома (среди собственников), зависимость от инициативных групп, преследующих свои отдельные интересы.

Сравнение трех моделей управления

Рисунок 5. Сравнение трех моделей управления. Преимущества.

Рисунок 6. Сравнение трех моделей управления. Недостатки.

II. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Управление многоквартирным домом — выполнение целого комплекса мероприятий по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащему содержанию общего имущества.

Практикуемые в Республике Узбекистан задачи по управлению МКД:

- обеспечить комфортные и безопасные условия проживания в доме;
- сохранить проектное состояние общего имущества путем организации регламентируемых ремонтов;
- улучшить проектное состояние общего имущества (или его отдельных частей), в том числе путем его модернизации или реконструкции;
- обеспечить снижение расходов на содержание имущества, оплату коммунальных услуг (например, за счет внедрения ресурсосберегающих мероприятий);
- повысить рыночную стоимость помещений собственников за счет модернизации и своевременного ремонта, обслуживания общего имущества.

Управляющие организации в Республике Узбекистан, как правило, предлагают два вида услуг, разных по содержанию:

А. Услуги по управлению общим имуществом МКД

Б. Техническое обслуживание общего имущества МКД

Соответственно, круг задач и целей по этим разным видам услуг также значительно отличается. Важно знать содержание этих основных услуг (перечислено ниже).

Услуги по управлению

1. Управление обслуживанием и ремонтами общего имущества:

- инвентаризация общего имущества в многоквартирном доме (конструктивных элементов, несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и другого оборудования дома);
- освидетельствование технического состояния общего имущества;
- составление дефектных актов и другой технической документации, необходимой для выполнения работ по обслуживанию, ремонтам, реконструкции, модернизации отдельных объектов (частей) имущества.

2. Управление финансами:

- оценка потребности в финансовых ресурсах для осуществления планов содержания имущества;
- разработка проектов смет доходов и расходов ТЧСЖ;
- разработка смет на выполнение отдельных видов работ, ремонтов;
- расчет размеров обязательных взносов собственников имущества (членов товариществ собственников жилья) на покрытие расходов по содержанию имущества;
- учет и контроль поступления взносов и платежей в соответствии со статьями сметы доходов;
- организация сбора обязательных взносов и платежей собственников помещений;

3. Административное управление:

- представление интересов и вопросов касательно общего имущества и придомовой территории в государственных и иных органах;
- разработка или помощь собственникам в разработке пакетов конкурсных документов для проведения конкурсов (тендеров) на выполнение работ (оказание услуг);
- контроль исполнения условий договоров исполнителями, подрядчиками, оценка объема и качества выполненных работ.

Профессиональный подход к управлению общего имущества строится на том, что смета доходов и расходов составляется на основе конкретного плана работ по содержанию и реальных затратах на их исполнение.
Иначе говоря, разработку проекта сметы расходов надо начинать с определения того, какие работы необходимы для обеспечения надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме и земельного участка.

Важно определить, какие работы надо выполнять в первую очередь, а затем оценивать, сколько финансовых средств необходимо для их выполнения, с учетом того как и кем будут выполняться.

При планировании работ необходимо учитывать финансовые возможности собственников, а также все доходы от коммерческой деятельности. Например, сдача объектов общего имущества в аренду, размещение рекламы и т.д. При планировании капитальных ремонтов есть возможность получить кредитные средства банков. В связи с этим, составление сметы доходов и расходов и планирование работ неразрывно связаны друг с другом, а процесс работы над ними может быть многоступенчатым.

В ходе подготовительного процесса могут несколько раз изменятся планы работ, некоторые работы — менее важные — могут быт отложены или, наоборот, будут расширяться и дополняться. Это, соответственно, вызовет необходимость корректировать смету доходов.

Рекомендуемая последовательность действий по планированию работ, ремонту и их финансовому обеспечению более подробно описана на стр. 32-34.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании или органами управления МКД в порядке, определенном уставом, если управление осуществляется непосредственно собственниками помещений.

Перечень работ по содержанию общего имущества

Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	Работы и услуги по надлежащему содержанию общего имущества
Фундамент, подвалы, перекрытия, крыши, лестницы, фасады, перегородки, внутренняя отделка, полы, оконные и дверные проемы	Мусоропроводы, системы вентиляции и дымоудаления, системы водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения, внутридомовое газовое оборудование, лифты	Уборка помещений, вывоз бытовых отходов, обеспечение пожарной безопасности устранение аварий

Услуги по техническому обслуживанию

Техническое обслуживание и проведение ремонтных работ — обычная, обязательная часть работы Управляющей компании. Но именно эта часть работы более часто замечается собственниками помещений. Как правило, они оценивают работу Управляющей компании по видимому результату реальных работ (заменили, починили, оштукатурили, окрасили и т.д.). Что же, так устроена человеческая логика — оценивать лишь то, что можно посчитать, увидеть, потрогать, другими словами — визуализировать.

Многим управляющим очень трудно объяснить собственникам регламент выполняемых работ (он объемен по содержанию и достаточно сложен в восприятии для не специалиста). Любимый (во всех постсоветских странах) вопрос у собственников помещений: «А за что мы вообще платим вам деньги»? Именно поэтому необходимо проводить информационную работу среди населения и разъяснять, насколько важно вкладывать средства в общее имущество сегодня, чтобы не пришлось в авральном порядке это делать потом, когда делать ремонт будет и сложнее и намного дороже.

Итак, перечень основных работ по техническому обслуживанию. Следует понимать, что конструктивно МКД разные, и для каждой серии дома или новой конструкции дома требуется свой перечень.

1. Наладка санитарно-технического оборудования:
   - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры;
   - набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры;
   - разборка, прочистка и сборка вентилей;
   - ремонт смывных бачков со сменой шаровых кранов, груш, поплавков;
   - регулировка смывных бачков с устранением утечек.

2. Наладка и ремонт электрооборудования дома:
   - замена и ремонт светильников, стартеров и ламп;
   - ремонт полугерметичной осветительной арматуры;
   - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов;
   - замена автоматов, переключателей, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки.

3. Виды работ по подготовке здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации:

3.1. Подготовка к весенне-летнему периоду:
   - укрепление водосточных труб, колен и воронок;
   - расконсервирование и ремонт поливочной системы;
   - снятие пружин и доводчиков на входных дверях;
   - консервация системы центрального отопления;
   - ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
   - ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.

3.2. Подготовка к осенне-зимнему периоду:
   - утепление оконных и балконных проемов;
   - замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей;
   - утепление входных дверей;
   - ремонт и утепление чердачных перекрытий.

4. Виды работ по устранению аварийных ситуаций в жилых зданиях:
   - устранение повреждений трубопроводов систем инженерного оборудования зданий;
   - ремонт запорной, водоразборной и регулировочной арматуры
   - систем инженерного оборудования зданий;
   - устранение засоров канализации.

5. Основные виды работ по санитарной уборке мест общего пользования:
5.1. Работы по уборке лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов.

5.2. Внешнее благоустройство:

- восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок;
- ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

6. Специальные услуги:

- подготовка предложений по реконструкции и модернизации общего имущества, в том числе с целью обеспечения ресурсосбережения и снижения затрат на содержание имущества и оплату коммунальных услуг;
- подготовка экспертных заключений о возможности перепланировки, переоборудования и реконструкции помещений в многоквартирных домах.

Теперь, когда мы знаем перечень основных работ и услуг, предоставляемый Управляющей компанией, можно рассмотреть действия менеджера-управляющего по согласованию и утверждению плана работ и сметы доходов и расходов (поэтапно).

Подготовка плана работ

План работ должен основывается на:
- оценке фактического состояния каждого объекта имущества по результатам обходов, осмотров и технического контроля требованиях нормативных документов по видам и периодичности выполнения работ для данных объектов имущества для поддержания их в надлежащем состоянии,
- учете мнения сособственников помещений МКД о потребности и очерёдности выполнения работ, улучшения состояния дома и придомовой территории.

Первый вариант плана работ по МКД на предстоящий год может быть составлен максимально полным, то есть включать в себя весь перечень работ и ремонтов для всех частей имущества. Для каждого пункта этого плана рекомендуется оценить приоритетность (очередность) данной работы и ремонтов. При оценке приоритетов, рекомендуется учитывать, приведет ли выполнение данной работы к увеличению рыночной стоимости помещений собственников или, наоборот, не исполнение данной работы приведет к существенному снижению их стоимости.

Затем, после оценки затрат на выполнение каждого вида планируемых работ и общей суммы предстоящих расходов, проект плана изменяется с тем, чтобы добиться реальной возможности обеспечить его финансирование. Прежде всего, из плана исключаются наименее важные работы. Кроме этого на будущее могут быть перенесены достаточно важные работы, неисполнение которых в предстоящем году не принесёт значительного ущерба имущества сособственников.

При этом, при составлении сметы расходов, должно быть учтено в каком размере будут накапливаться средства, чтобы эти исключенные работы можно было выполнить в следующем году или позже. Таким образом, из работ, исключенных из первого, второго и последующих проектов плана работ формируется план работ на перспективу.

Когда мы определили действия по планированию работ, можно начинать составлять смету доходов и расходов.

Подготовка проекта годовой сметы доходов и расходов МКД

Первый вариант сметы расходов составляется из предположения, что выполняется весь полный перечень и объем работ по обслуживанию и ремонтам общего имущества.

При оценке стоимости каждого вида работ по обслуживанию, содержанию, благоустройству, ремонтам и замене отдельных видов инженерного оборудования, рекомендуется определить затраты для разных вариантов их исполнения.

То есть — сколько стоит данная работа, если она выполняется штатными работниками Управляющей компании или ТСЖ; не уменьшится ли стоимость (при сохранении качества), если работу будет выполнять специалист, привлекаемый по разовому договору. Необходимо составить перечень стоимости подобных работ на рынке услуг у специализированных организаций. Для некоторых видов работ, связанных с крупными затратами, рекомендуется подготовить детальные сметы расходов, чтобы стоимость этих работ можно было обосновать, при обсуждении годовой сметы на общем собрании собственников помещений МКД.

Следует учитывать обстоятельство, что в соответствии с законодательством, в компетенцию общего собрания ТСЖ входит утверждение размера заработной платы и положения о премировании работников товарищества.

Если МКД обслуживает Управляющая компания, то она в стоимость своих услуг будет включать, в том числе, затраты, связанные с заработной платой штатных работников. В проекте сметы необходимо так же учесть предполагаемые затраты непроизводственного характера, а также рекомендуется предусмотреть резервный фонд для оплаты непредвиденных расходов.

После определения суммы всех предполагаемых расходов, соответствующих первому проекту плана работ, составляется проект годовой сметы доходной части и рассчитывается предполагаемы размер обязательных платежей в расчете на 1 м^2 общей площади принадлежащих собственникам помещений.

> *Важно: итоговая сумма доходной части сметы не должная быть меньше итоговой суммы ее расходной части.*

Доходная часть формируется из обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений в управляемом МКД, других доходов от коммерческой деятельности (например, доходов от сдачи в аренду элементов общего имущества МКД).

Затем, рассчитанный размер предполагаемых обязательных ежемесячных платежей на предстоящий год сравнивается с размером платежей в текущем году, и оцениваются реальные возможности собственников помещений нести такие расходы. Если представители Совета дома и активные собственники, проживающие в МКД, полагают, что размер платежей посилен для сообщества собственников, тогда проект сметы доходов и расходов можно выносить на рассмотрение общего собрания. В противном случае, работа над проектом плана работ будет продолжаться.

В последнем случае, правлению ТСЖ или Совету МКД необходимо принять обоснованное решение о переносе некоторых работ в список отложенных. Таким образом, разрабатывается второй вариант плана работ, и соответствующий ему проект сметы расходов.

Изменение планов и сметы расходов производится до тех пор, пока не будет достигнуто соответствие плана работ и реальных финансовых возможностей собственников квартир. При этом необходимо предусмотреть фонд будущих ремонтов, размер которого тесно связан со сроками и стоимостью отложенных работ.

> *Важно: общему собранию собственников помещений может быть предложено несколько вариантов планов работ, советующих им смет доходов и расходов, разных предложений по размерам обязательных платежей.*

Договор управления

Взаимоотношения между собственниками квартир и Управляющей компанией регулируется условиями договора. Согласно законодательству, Управляющая компания может заключать договор управления и работать в каждой из трех моделей по управлению МКД, предусмотренной законодательством.

В том случае если МКД управляется непосредственно собственниками квартир (первая модель), Управляющая компания, согласно решению общего собрания собственников помещений, может предоставить постоянные или разовые услуги собственникам по содержанию, эксплуатации и управлению общим имуществом. В этом случае договор будет подписан председателем Совета дома по поручению общего собрания.

Во второй модели, если в доме создано ТСЖ, опять же согласно решению общего собрания, на определенные виды услуг, или на все необходимые работы согласно годовому плану работ, Управляющая компания заключает договор с товариществом. По поручению общего собрания, договор с компанией подписывает председатель ТСЖ.

Управляющая компания может заключить договор управления со всеми собственниками помещений МКД, для представления услуг управления и обслуживания. В этом случае, на общем собрании собственников помещений такая компания предоставляет перечень работ и согласовывает весь перечень услуг с собственниками.

> *Важно: если более 50 процентов собственников проголосовали за утверждение решения о заключения договора на оказание предложенных услуг, все остальные, в том числе проголосовавшие против такого решения, тоже обязаны подписать договор с Управляющей компанией и вносить платежи за содержание общего имущества МКД.*

Какие условия должны быть отражены в договоре управления? Во всех трех моделях Управляющая компания должно четко и понятно для собственников помещений прописывать содержание всех пунктов договора.

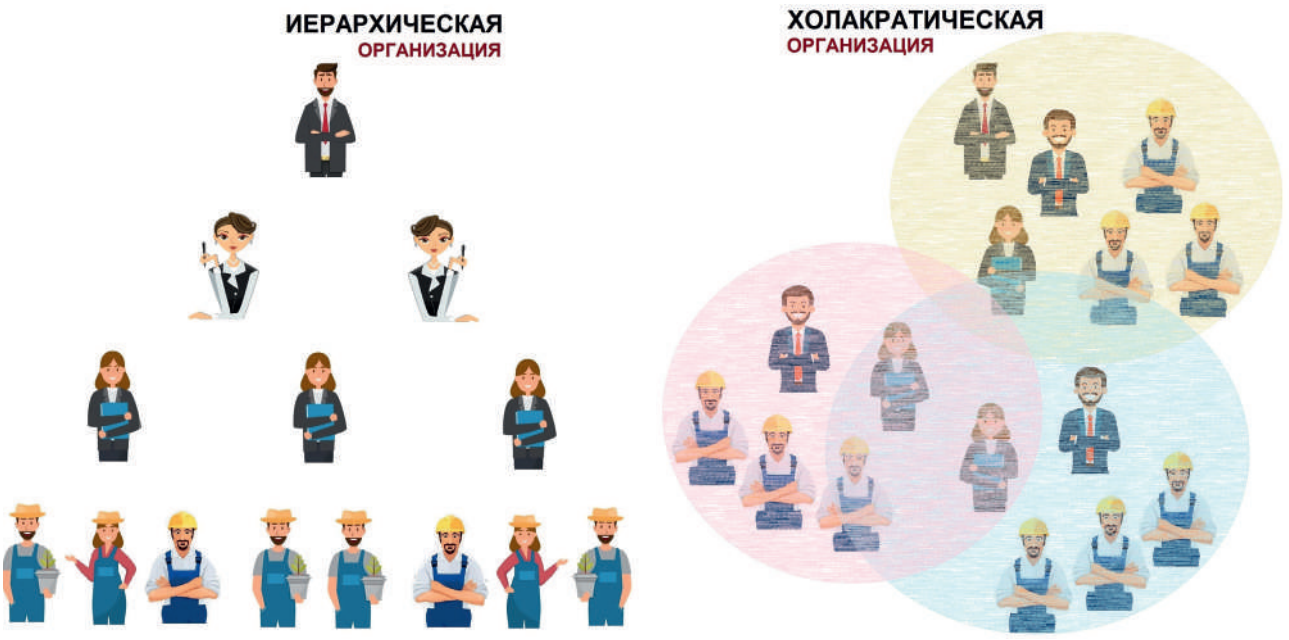
В содержание договора обязательно включаются:
- перечень общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление;
- перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, порядок изменений такого перечня;
- порядок определения цены договора, размера платы и содержание, и ремонт общего имущества и порядок внесения платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организации и ее обязательств по договору.

> *Важно: выбранная и назначенная решением общего собрания собственников помещений Управляющая компания заключает с каждым собственникам договор управления на условиях, установленных решением общего собрания собственников.*

Тенденции развития современных сервисных компаний в жилищном секторе

Современная управляющая и сервисная компания, занимающаяся управлением и эксплуатацией общего имущества МКД, может быть устроена по принципу холакратии с элементами иерархии.

Рисунок 7. Сравнение иерархической и холакратической Управляющей организации



В современных холакратических компаниях, в различных странах мира Европы и Центральной Азии, обычно есть три большие группы специалистов: комьюнити-менеджеры, хаусмастеры и консьерж-офис.

> *Самая большая группа (основные работники) современной компании — хаумастеры. Их сфера деятельности широка: один человек может выполнить все необходимые работы по дому, связанные с ежедневным осмотром и текущим ремонтом общего имущества. Хаусмастеры всегда на месте, их знают в лицо. За счёт эффекта масштабирования работодатель имеет возможность предлагать для хаусмастеров высокую зарплату, соответственно приток молодых кадров также высок.*

Обычно компания-услугодатель принимает в штат слесарей-сантехников (больше всего проблем в доме связано с трубами и запорной арматурой), а потом их доучивает смежным профессиям — чтобы получился хаусмастер. Слаботочные сети или сложное инженерное оборудование такой специалист устанавливать сам, конечно, не будет, но его научат, что требовать со специализированных подрядчиков и как принимать у них работу.

Из хаусмастеров формируются команды, которые обслуживают дома (одна команда обслуживает примерно 20 девятиэтажек), отвечают за ремонт, следят за общим имуществом МКД, общаются с подрядчиками, участвуют в уборке территории, выходят на вызовы. В команде хаусмастеров обычно от трёх до пяти человек.

Направляют хаусмастеров (если что-то случилось) работники консьерж-офиса — аналога диспетчерской.

Комьюнити-менеджер — звено между управляющей компанией и Советом дома. Менеджер контролирует все финансовые процессы, проверяет счета, выставленные подрядчиками, предоставляет ежемесячные финансовые отчёты о состоянии дома и рассчитывает стоимость его обслуживания. А также — определяет количество хаусмастеров в команде (зависит от потребностей группы домов и их бюджета). В среднем один хаусмастер обслуживает общее имущество домов с 30 тыс. м^2 жилых помещений (примерно 500 — 650 лицевых счетов).

Современные холакратические компании быстро входят на рынок других городов. Они мобильны и гибки, при этом персонал, как правило, набирается в самих обслуживаемых объектах — например, нового города. Хотя следует отметить, что указанные компании используют иерархию как раз для построения грамотной кадровой политики.

Ведь в любой сфере экономической деятельности традиционно уделяется большое внимание и процессам, и людям. С одной стороны, совместную работу большого количества людей в компании нужно организовать с помощью какого-то процесса (например, моделирования системы управления). С другой стороны, эффективность работы людей в процессе непропорционально зависит от их личных особенностей (необходима иерархия процессов/компетенции/зарплаты).

В обычных управляющих и сервисных компаниях жилищного сектора эти компоненты (иерархия, карьерный рост) вроде бы есть, но они публично не урегулированы, а скорее скрыты от посторонних под укреплённой до зубов линией обороны с флагом «коммерческая тайна».

В холакратических компаниях жилищного сектора, напротив — созданы все необходимые условия для карьерного роста специалистов, по принципу иерархии компетенций. Начинающие хаусмастеры через несколько лет становятся менеджерами, и ещё через несколько — такой менеджер может стать руководителем молодой холакратической компании, входящей на рынок управляющих и сервисных услуг.

Управляющие компании в Республике Узбекистан также могут использовать хорошо зарекомендовавшую себя стратегию холакратических компаний.

Как найти профессиональную компанию по управлению МКД

Это сложная задача для собственников помещений МКД, особенно — в самом начале развития рынка Управляющих организаций в Республике Узбекистан. В странах, где развитие похожих Управляющих компаний (УК) продолжается более 70 лет, сами такие компании обычно предлагают собственникам подсказку — размещают на своих сайтах соответствующую информацию для собственников.

Советы собственников руководствуются предлагаемыми им для поиска подходящей УК критериями, что значительно облегчает им задачу. Как правило, критерии для поиска УК разбиты на несколько групп. Ниже приводится пример.

Общие вопросы

- Благодаря близости к объекту недвижимости, руководство управляющей компании (УК) имеет возможность правильно управлять общим имуществом МКД.
- Руководство УК проинспектировало наш МКД перед подачей предложения, и ему потребовалось достаточно времени для первоначальной проверки и обсуждения с советом дома или правлением.
- На наши вопросы были даны адекватные, понятные и удовлетворяющие нас ответы.
- Компания по управлению недвижимостью — это бизнес с полной занятостью работников.
- Компания является членом одной из региональных ассоциаций или членом национального союза, ассоциации.
- Руководство УК может доказать, что минимум два менеджера компании прошли соответствующую сертификацию и получили соответствующий документ.
- Руководство УК имеет опыт управления аналогичными МКД и может показать управляемую недвижимость, которая находится в хорошем и ухоженном состоянии.

Страховая защита

- У компании есть страхование ответственности за материальный ущерб.
- У компании есть полис страхования ответственности бизнеса.
- У компании есть полис страхования доверия для всех работников, имеющих отношение к управлению МКД и управлению финансами (счетами) МКД.

Условия контракта

- Название компании и юридический адрес указаны правильно.
- Обязанности и полномочия, права сторон чётко регламентированы:

- ✓ Задачи и полномочия администрации компании прописаны в договоре управления;
- ✓ Фиксированное вознаграждение за основные услуги, переменное вознаграждение за специальные услуги указаны в договоре управления;
- ✓ Вознаграждение менеджера-управляющего указано (в каждом случае в виде отдельной статьи расходов в договоре управления);
- ✓ Ответственность компании указана в договоре управления;
- ✓ Правила расторжения договора управления прописаны.

Коммерческое управление и организация работы офиса компании

- Имеются установленные контактные лица и часы работы, известен телефонный номер для экстренных случаев.
- Представительство менеджеров-управляющих недвижимостью компании известно.
- Когда МКД переходит в управление компании, руководство компании проверяет договоры с третьими лицами, чтобы узнать, нужно ли их обновлять.
- Руководство использует современное программное обеспечение для управления.
- Администрация компании имеет современный веб-сайт и предлагает портал для клиентов.
- Документы для собраний собственников подготовлены четко и понятно.
- Руководство компании готовит и рассылает протоколы собраний собственников без задержек.
- Администрация хранит реестр решения собраний собственников каждого МКД в понятной форме.
- Записи о каждой финансовой операции ведутся прозрачно и последовательно.
- Администрация готовит понятные и четкие годовые отчеты, и бизнес-планы со всей налоговой информацией, включая отчет об активах.
- Приглашения на собрания собственников рассылаются своевременно.

Управление финансами и активами

- Текущий счет и резервные (накопительные) счета открываются на имя ТСЖ, а не компании.
- Кредитные и банковские учреждения, где открыты счета, имеют опыт работы со счетами ТСЖ.
- Сумма резервов (активов) собственников МКД, ТСЖ четко показана и детализирована.
- Резервы хранятся по принципу низкого уровня риска в соответствующих этому принципу банках.

Техническое управление и реконструкция

- Имеется опыт проведения мероприятий по энергосбережению, реконструкции, с учетом возрастных особенностей зданий.
- Администрация компании регулярно проводит инспекции для определения необходимости технического обслуживания зданий, имеются контрольные листы и отчеты о проверке.
- Для более масштабных мероприятий, таких как ремонт, получаются приемлемые по стоимости предложения.
- Руководство имеет собственный технический персонал или внешних поставщиков услуг, для консультации собственников МКД, членов ТСЖ по техническим вопросам.

Разумеется, всё не случается сразу, и этот пример — возможность улучшить привлекательность Управляющей организации в глазах заказчиков (собственников помещений). То есть это пример для тех Управляющих организаций, которые стремятся занять нишу рынка управления недвижимостью за счёт развития, а не за счёт административного ресурса.

Только такой путь, как показала практика других стран с накопленным положительным опытом, ведёт к хорошему результату.

Четыре шага цифровизации управляющих компаний

Ниже представлены шаги, которые может предпринять Управляющая компания в направлении повышения эффективности своих процессов и удовлетворения требований своих клиентов — собственников помещений МКД.

1. Автоматизация и индивидуализация взаимодействия компании и жителей

Это делается в первую очередь, так как сохранение текущих и привлечение новых домов под свое управление — жизненно важная для любой Управляющей компании задача, от успеха решения которой зависит в конечном итоге ее присутствие на рынке.

Повышение качества сервиса и прозрачности взаимодействия компании и жителей происходит за счет внедрения цифровых технологий. Современные цифровые приложения позволяют максимально оперативно принимать и обрабатывать заявки и обращения, учитывать потребление ресурсов, работать по начислениям и платежам, оказывать услуги и индивидуализировать информирование жителей вплоть до обращения по имени. Связь с Управляющей компанией становится доступной из любой точки мира.

2. Автоматизация внутренних процессов компании

Автоматизация внутренних процессов позволяет Управляющей организации повысить скорость и эффективность своей работы. Перевод документооборота и управления ресурсами в электронный вид повышает прозрачность процессов для руководителя и жителей, выявляет узкие места и позволяет оптимизировать работу управляющей компании в целом.

С помощью цифрового приложения компании постепенно переводят в онлайн весь документооборот и внутренние коммуникации, в том числе ведение реестров, расчет, начисление и прием платежей, работу диспетчерской службы, в том числе с мастерами и подрядчиками, проведение общедомовых собраний.

В первую очередь автоматизируем то, что касается сервиса для жителей с целью сохранения и увеличения жилого фонда в управлении, дальше — переводим и внутренние процессы компании в цифровую среду.

Исполнители (предприятия IT-сферы) сегодня готовы выполнить любой заказ компании, у них имеется огромный опыт создания цифровых приложений для самых разных сфер бизнеса.

3. Управление инженерными сетями

Цифровизация всего ЖКХ, а не только управления МКД, предполагает повсеместное и активное внедрение новых технологий и смену подхода к ведению городского хозяйства.

Своевременное обслуживание инженерных сетей лежит в основе заботы о любой недвижимости. Вместе с активным внедрением энергоэффективных материалов, систем диспетчеризации зданий, умных счетчиков и видеонаблюдения позволят своевременно проводить профилактику и принимать меры по предотвращению аварийных ситуаций, соответственно, снижать потери и риски.

Цифровое приложение Управляющей организации должно стать единым окном для диспетчеризации и автоматизации управления инженерными сетями и коммуникациями любого уровня (от дома до всей страны).

На текущем этапе приложение должно быть успешно интегрировано с наиболее близкими жителям системами — телефонией, телеметрией, видеонаблюдением, видеодомофонией и системами контроля доступа. В зданиях, где квартиры оснащены датчиками и управляемыми устройствами — с помощью мобильного приложения жители могут получать соответствующие оповещения и управлять подачей ресурсов и микроклиматом.

4. Автоматизация взаимодействия с государством

Цифровизация сферы ЖКХ позволит связать в единое информационное поле процессы взаимодействия и предоставления отчетности на всех уровнях управления. В идеальном итоге, за счет прозрачности, это позволит оптимально распределять общие ресурсы Республики Узбекистан (в т.ч. и природные) для повышения общего уровня жизни в стране.

Но, к сожалению, сегодня цифровое приложение является дополнительной нагрузкой для управляющих компаний. Может показаться, что это связано с нежеланием быть прозрачными и честными, но причина может быть и другой - с системой работать сложно, необходимы дополнительные затраты ресурсов, обращение в специализированные компании, чтобы удовлетворить требованиям по раскрытию и выгрузке информации. При отсутствии в Управляющей организации внутренней четкой оцифрованной информационной структуры - выгрузка превращается в отдельный сверхурочный процесс, а, при наличии такой структуры - он будет происходить естественно.

Если все уже оцифровано, все ведется и налажен качественный обмен — то и проблем поделиться этим никаких нет.

Приложение №1. Проект договора управления

ДОГОВОР №_____
Управления, содержания общего имущества многоквартирного дома

г. _____ «____» _____ 2023 г.

_____, в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник
_____
жилого (нежилого) помещения № _____, расположенной многоквартирном доме _____по улице _____, общей площадью _____ м^2, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании решения Общего собрания собственников помещений и Закона Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник — лицо, обладающее на правом собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме. Собственник помещение является участником долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и несет общие расходы по содержанию общего имущества. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений всех собственников данного многоквартирного дома.

1.2. Управляющая организация — юридическое лицо, которое осуществляет управление общим имуществом в многоквартирном доме на основании настоящего договора, и несущий ответственность перед собственниками помещений за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают содержание общего имущества и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных правил содержания общего имущества.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме — общие помещения в многоквартирном доме, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном составляется Управляющей организацией с учетом состояния общего имущества и ежегодно согласовывается Общим собранием собственников помещений.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества, поддержание технического и санитарного состояния, обслуживание, ремонт и другую деятельность, направленную на сохранность и создание необходимых условий пользования этим имуществом, пропорциональную доле площади принадлежащего Собственнику помещения в общей площади жилых и нежилых помещений всех собственников данного многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации или через мобильные платежные системы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

- приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 10 дней со дня его подписания;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственника общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственника, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- оказать содействие в созыве и проведении Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- вести по многоквартирному дому учет и контроль выполненных объемов работ по техническому обслуживанию и (или) ремонту этого дома, а также предоставленных коммунальных услуг;
- ежегодно на общем собрании обязан отчитаться о выполнении договора за предыдущий год.

Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если нарушение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнения, пожары, землетрясения и другие стихийные бедствия, а также иные техногенные чрезвычайные и непредвиденные обстоятельства), возникшие после заключения договора, которые Управляющий не мог предвидеть и предотвратить.

В случае принятия Общим собранием собственников решения о необходимости предоставления дополнительных видов жилищно-коммунальных услуг Управляющая организация обязана организовать их предоставление. Дополнительные виды услуг оказываются Управляющей организацией на основании подписанного Сторонами дополнительного соглашения, в котором указываются перечень дополнительных услуг, сроки их оказания и их стоимость. Указанное дополнительное соглашение Собственник обязан подписать в течение 10 календарных дней от даты его получения.

4.2. Управляющая организация имеет право:

- контролировать выполнение Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором;
- требовать от Собственника соблюдения жилищного законодательства Республики Узбекистан;

- самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм;
- взыскивать с Собственника в установленном законодательством Республики Узбекистан - порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора;
- организовывать обслуживание общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории от собственного лица, самостоятельно заключать договоры с другим обслуживающими организациями, выбирать подрядчиков и поставщиков, контролировать расходование денежных средств, принимать на работу персонал для обслуживания;
- по согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив в известность о дате и времени осмотра;
- по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях;
- на защиту нарушенных или оспоренных прав путем обращения в суд, в соответствии с подведомственностью, установленной процессуальным законодательством;
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Республики Узбекистан.
4.3. Собственник обязуется:
- содействовать Управляющей организации при выполнении им обязанностей по настоящему договору;
- в установленные настоящим договором сроки и в полном объеме оплачивать предоставленные услуги;
- участвовать в Общих собраниях собственников, проводимых по инициативе Управляющей организации;
- соблюдать требования жилищного законодательства, не допускать нарушения прав и законных интересов других собственников помещений;
- своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о смене собственника, с представлением копий документов, подтверждающих переход соответствующих прав;
- оплачивать стоимость работ и услуг сверх платежей по договору в случае необходимости проведения Управляющей организации, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо связанных с нарушением Собственником правил и норм эксплуатации помещения;
- возмещать ущерб, причиненный по вине Собственника, общему имуществу и вспомогательным помещениям многоквартирного дома, придомовой территории, в порядке, установленном законодательством;
- участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- ежемесячно вносить плату за услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным;
- соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории;
- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования;
- соблюдать Правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов, подвалов, не использовать неисправное электро-газовое оборудование и т.п.).

4.4. Собственник имеет право:
- пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, получать коммунальные услуги надлежащего качества установленного на территории Республики Узбекистан норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Республики Узбекистан и Закона Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами»;
- реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.1. Управляющая организация ежегодно на Общем собрании обязана отчитаться о выполнении договора за предыдущий год.
5.2. Управляющая организация обязана обеспечить собственникам помещений свободный доступ к информации об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно изменить или расторгнуть настоящий договор.
5.2. Изменения в настоящий договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
5.3. Соглашение об изменении или расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается каждой из Сторон.
5.4. Собственники помещений многоквартирного дома на основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора.
5.5. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, остаточные денежные средства, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации и управления многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации либо управляющему или собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении Общего собрания.
5.5. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством.
5.6. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья, или иной формы управления МКД, не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.
6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
6.3. Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца, либо, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников помещений, а в отсутствии такового — любому Собственнику на хранение.

6.5. Стороны несут ответственность за несоблюдение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и законодательством Республики Узбекистан.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия — в судебном порядке.

7.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть заявлены Сторонами в письменной форме, и направлены заказным письмом или вручены лично под роспись.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания, и действует 5 (пять) лет.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Республики Узбекистан.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложение № 2. Перечень услуг по управлению, содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование услуг	Содержание услуг
1	Услуги по управлению МКД	Планирование работ по содержанию дома, организация работы персонала, введение технических и финансовых документации дома, заключение подрядных договоров дома, контроль исполнения договорных обязательств, работа с собственниками, ведение программного обеспечения системы «Мобильное приложение», расчета размера оплаты услуг, работа по сбору начисленных платежей. Изучение потребностей собственников квартир. Составление инструкций по обслуживанию объекта или его частей. Организация оценки технического состояния строений, их частей и конструкций.
2	Работы по содержанию общего имущества, в том числе:	Содержание, обслуживание и обеспечение жизнедеятельности многоквартирного дома.
2.1	Техническое обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и электроснабжения	Это комплекс регулярных работ с детально регламентированным (описанным) содержанием, для физической сохранности или восстановления состояния здания, его конструкций и технических систем с целью соответствия установленным требованиям. Устранение аварийных ситуаций в инженерных коммуникациях дома (водоснабжение, канализация, подогрев воды, дренажная система, отопительная система). Техобслуживание вентиляционной системы. Техобслуживание крыш и свесов крыши, наружных дверей. Обеспечение бесперебойной работы котельного оборудования здания. Обеспечение бесперебойной работы насосов. Обслуживание электроустановок и системы автоматики здания, слаботочных сетей и сетей передачи данных.
2.5	Обслуживание лифтов	Техническое обслуживание лифтов, устранение аварийных ситуаций, обеспечение бесперебойной работы лифтовых устройств и диспетчерской связи.
2.6	Уборка подъездов	Это комплекс регулярных услуг по обеспечению чистоты и порядка в помещениях общего пользования многоквартирного дома. Подметание полов и влажная уборка во всех помещениях общего имущества, лестничных площадок и маршей. Подметание и влажная уборка кабин лифтов с использование качественных моющих средств. Мытье окон, перил, стен, люстр, плафонов, почтовых ящиков.

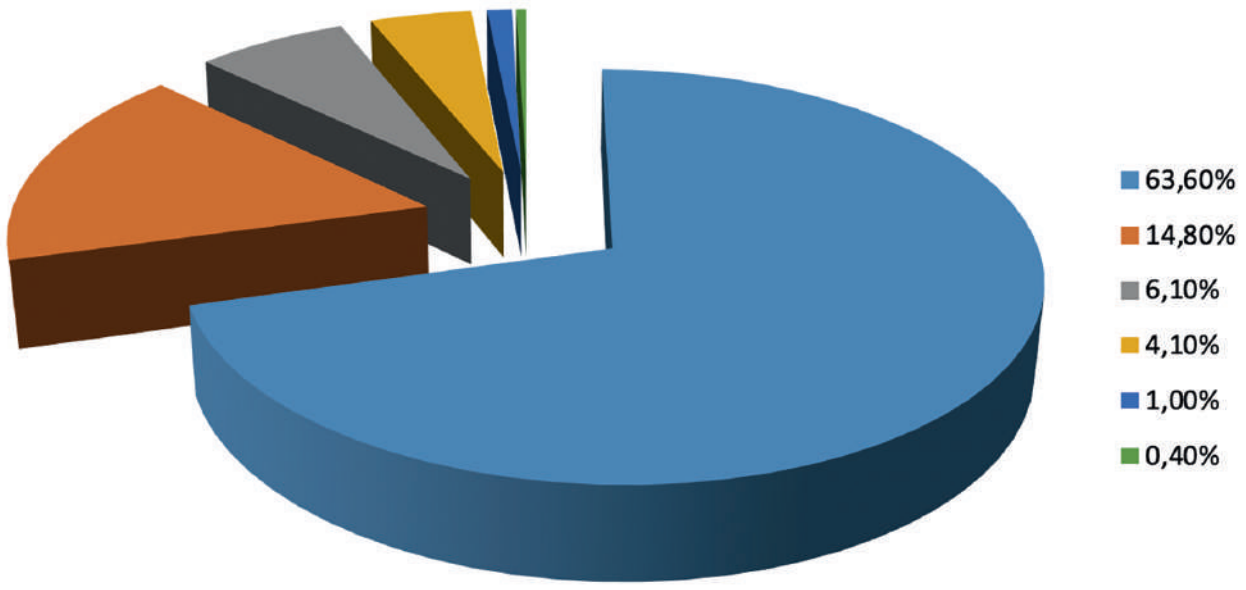
III. ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В ЖИЛОМ ФОНДЕ[2]

Энергопотребление

Категории энергии, потребляемые в типичных домашних хозяйствах ЕС

Домашние хозяйства используют энергию для различных целей: отопления и охлаждения помещений, подогрева холодной воды, приготовления пищи, освещения, для электроприборов и других нужд.

Рисунок 8. Энергопотребление в странах ЕС



В странах ЕС основное использование энергии домашними хозяйствами распределяется следующим образом:
- отопление дома (63,6% потребления энергии в жилом секторе)
- подогрев воды — 14,8%

То есть, на отопление помещений и водоснабжение тратится 78,4% конечной энергии, потребляемой домашними хозяйствами!

Оставшаяся часть энергии расходуется следующим образом:

- 14,1% для освещения и большинства электроприборов
- 6,1% на устройства для приготовления пищи
- 1% на другие нужды МКД
- 0,4% на охлаждение помещений

> ***Первичная энергия*** *— форма энергии в природе, которая не была подвергнута процессу искусственного преобразования. Первичная энергия может быть получена из не возобновляемых или возобновляемых источников энергии.*
>
> ***Конечная энергия*** *— это энергия, которая возникает в результате преобразования, например, в тепловую или электрическую энергию, из первичных источников энергии, таких как вода, ветер, уголь, нефть или природный газ, и доставляется в жилой дом.*

[2] основные примеры приведены из практики, используемой в Германии.

Наиболее эффективные способы снижения энергопотребления

Экономия энергии / улучшение оболочки здания

Наибольшее снижение энергопотребления может быть достигнуто за счет улучшения оболочки здания. Это может быть изоляция, устранения мостиков холода и повышение герметичности крыши, стен, оконных рам и дверей. Благодаря лучшей изоляции и более плотной оболочке здания, меньше энергии проникает в окружающую среду, что снижает потребность в тепле. Кроме того, повышается летний комфорт.

Эффективность технического оборудования

Оптимизация технического оборудования с надлежащим контролем и регулированием является важнейшим аспектом. Установка эффективной системы отопления с индивидуальной регулировкой температуры в помещениях является самой важной инвестицией.

Для повышения эффективности всей системы отопления следует проверить и выбрать следующие возможности:
- использование хорошо подобранных и настроенных отопительных приборов
- использование моделей насосов с высокоэффективной экономией электроэнергии (5 Вт) для отопления и циркуляции горячей воды
- понижение температуры, когда тепло не требуется (ночью или когда никого нет дома)
- изоляция всех труб горячей воды, что приводит к снижению температуры
- установка клапанов для регулирования нагревателей, предварительно отрегулированных клапанов и «умных» счетчиков для повышения осведомленности о потреблении энергии.

Энергосбережение в домашнем хозяйстве

Усилия по энергосбережению в домашних хозяйствах могут значительно снизить потребление энергии. Одной из наиболее эффективных инвестиций является регулируемая система управления отоплением, которая дает домохозяйствам возможность контролировать температуру и ежемесячные расходы на отопление.

Первым шагом является правильная вентиляция и отопление, регулировка температуры отдельно в каждой комнате, если это возможно. Помещения, которые не используются большую часть дня, не нужно отапливать полностью. Обычно температура 20-21°C в гостиной и на кухне является комфортной, в том числе и зимой. В спальнях обычно достаточно 17-18°C. Температура не должна быть ниже 15°C, иначе микроклимат в помещении становится слишком влажным и повышается риск появления плесени.

Рекомендуемые температуры для различных помещений в странах ЕС:

- гостиная 20-21°C
- кухня 19-21°C
- спальня 17-18°C
- ванная комната 20-2 °C
- туалет 18-19°C
- подъезд и коридоры 15-17°C

Рисунок 9. Рекомендуемые температуры

Жильцы должны следить за тем, чтобы воздух мог свободно вентилироваться вокруг радиаторов. Не следует ставить мебель перед радиаторами, а также вешать перед ними шторы. Когда окна открываются для проветривания помещения, клапан должен быть полностью закрыт, а после открыт в прежнем режиме. Можно установить «умные» приборы, которые помогут регулировать температуру.

Проветривать помещения следует, широко открывая окна, в зависимости от источников влажности и наружной температуры. Как правило, зимой следует проветривать более двух раз в день в течение двух-пяти минут. Не стоит оставлять окна открытыми длительное время, иначе вы тратите энергию и охлаждаете стены рядом с открытым окном.

Простые малозатратные меры экономии энергии

Утепление окон и полов от сквозняков

Простые меры доступны практически всем жильцам и не требуют особых технических знаний или инвестиций. Устранение сквозняков — один из самых дешевых и эффективных способов экономии энергии и денег в любом жилом здании. В результате сквозняков проникает слишком много холодного воздуха и теряется много тепла.

Защита квартиры от сквозняков означает устранение нежелательных щелей, которые пропускают холодный и теплый воздух.

Створчатые окна, особенно старые окна с одинарным остеклением, как известно, пропускают сквозняки. Если нет возможности установить двойное остекление, сквозняки все равно можно уменьшить, используя оконный пенный уплотнитель. Он похож на толстую ленту и поставляется в рулонах различных цветов. Его легко установить, он дешево стоит. Однако он не подходит для раздвижных окон.

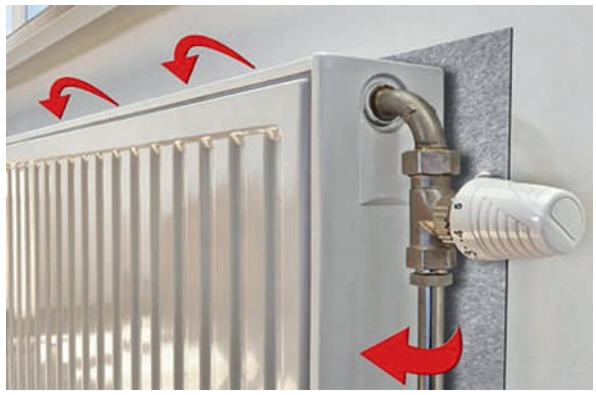
Установка вторичной пленки для остекления

Пленка для вторичного остекления — это прозрачная пленка, которая крепится на окна для создания эффекта двойного остекления. Однако ее периодически приходится растягивать (с помощью фена), что может быть неудобно, и она легко рвется. Эта мера может быть использована как временное решение для минимизации теплопотерь. Такое дешевое решение с коротким сроком окупаемости и может быть выполнено без специальных технических знаний.

Установка радиаторных отражателей (радиаторных пленок)

Еще одна простая, дешевая и экономически эффективная мера — установка отражателей радиаторов (радиаторных пленок) на стенах за отопительными приборами.
Такая фольга состоит из пенопласта с алюминиевой фольгой на поверхности, толщиной около 4 мм.
Она устраняет тепловой поток в стену за радиатором и перенаправляет тепло в помещение.

Рисунок 10. Радиаторные отражатели



Способы измерения потребления энергии бытовыми приборами

«Умные» приборы учета и дисплеи потребителя

Возможность контролировать потребление электроэнергии или тепла в доме и оплачивать индивидуальное потребление является важным условием для стимулирования жильцов к реализации мер по энергосбережению. Для обеспечения точных измерений в режиме реального времени и надлежащего расчета потребления существуют различные устройства, часто называемые «умными» счетчиками. Они передают информацию через дисплей потребителя.

Учет потребления электроэнергии

«Умные» счетчики могут измерять потребление электроэнергии отдельными приборами. Это позволяет потребителям увидеть энергоэффективность бытовых приборов (например, холодильника, стиральной машины) и рассмотреть возможность замены приборов с высоким потреблением на энергоэффективные модели.

Кроме того, жильцы могут увидеть, какие приборы продолжают потреблять небольшое количество энергии (обычно до нескольких ватт в час) в режиме ожидания, а иногда даже в отключенном состоянии. Эти «фантомные нагрузки» относятся к большинству современных бытовых приборов (например, телевизор, радио, компьютер), потребляющих электроэнергию.

Избежать их можно, только отключив прибор от сети. Подключив электроприбор к «умному» счетчику, пользователь может увидеть, сколько электроэнергии потребляет прибор, а также связанные с этим расходы. «Умные» счетчики могут изменить привычки потребителей в использовании энергии двумя способами — сократить общее потребление энергии и изменить потребление энергии (например, избегать потребления в часы пик).

Распределение затрат на тепло

Устройства, называемые распределителями затрат на отопление, предоставляют данные для выставления счетов за отопления отдельным жильцам в многоквартирном доме. Они являются точным способом распределения затрат на отопление в тех случаях, когда обычный учет невозможен, например, в зданиях, где нет независимого счетчика тепла для каждой отдельной квартиры. Распределители затрат на отопление измеряют и регистрируют температуру поверхности радиаторов и общую температуру в помещении с помощью высокоточных датчиков. Они преобразуют эту информацию в проценты, обеспечивая основу для расчета стоимости отопления.

Распределитель затрат на отопление должен быть установлен на каждом радиаторе во всех квартирах многоквартирного жилого дома.
Жильцы должны принять общее решение об установке распределителей и пригласить специалистов, которые смогут правильно их установить и объяснить, как работает система. Система распределения затрат на тепло работает автоматически, и жильцам нет необходимости контролировать работу приборов.

Использование системы распределения затрат на тепло в доме с центральным отоплением позволяет снизить потребление топлива в среднем на 20–30%.

Измерение температуры и уровня влажности

Прибор, называемый термогигрометром, показывает количество влаги в воздухе и температуру в помещении. Хотя предпочтения в отношении комфортности отопления различны, обычно люди чувствуют себя комфортно, если температура в гостиной составляет 20-21°С, в спальне — 17-18°С, а относительная влажность воздуха составляет 40 — 60%.

Локализация мостиков холода

С помощью карманного прибора — *инфракрасного термометра* — можно обнаружить мостики холода, например, в местах вокруг окон или дверей и других поверхностях, где дом теряет тепло. Точность измерений составляет +/- 1 или 2°С.

Советы, которые следует учесть

Энергосберегающая модернизация должна сопровождаться изменениями в поведении жильцов модернизированного дома, чтобы еще больше снизить потребление энергии и предотвратить появление плесени.

Жильцы могут самостоятельно значительно повлиять на потребление энергии путем грамотного регулирования температуры в помещениях, правильного проветривания помещений и замены неэффективных бытовых приборов.

Устранение утечек воздуха в вашем доме — это отличный способ сократить расходы на отопление и охлаждение. Наиболее распространенными источниками утечки воздуха являются вентиляционные отверстия, окна и двери. Чтобы предотвратить потери тепла, следует убедиться в отсутствии трещин или щелей между стеной и вентиляционным отверстием, окном или дверной коробкой.

Повышение энергоэффективности МКД

Энергосберегающая модернизация многоквартирных домов

Капитальный ремонт многоквартирного дома должен проводиться примерно каждые 25 — 30 лет, в зависимости от качества здания и отдельных элементов, которые необходимо обновить. В то же время панельные здания массовых серий застройки, построенные в период с 1950-х по 1990-е годы, характеризуются сегодня устаревшими и сильно изношенными строительными конструкциями, отопительными системами и инженерными сетями, а также, серьезными задержками в проведении текущих и капитальных ремонтов. Средний уровень энергопотребления в секторе жилых зданий составляет около 270 кВт ч/м^2, что более чем в два раза превышает аналогичный показатель в Европе (100 – 120 кВт ч/м^2)[3].

Что такое комплексная энергосберегающая модернизация?

Комплексная модернизация приводит к снижению как конечного, так и текущего энергопотребления здания в значительной степени по сравнению с уровнем до модернизации, что приводит к очень высоким энергетическим показателям (повышению эффективности более чем на 60%).

Комплексная модернизация может также включать не энергосберегающие мероприятия, такие как модернизация крыши, сантехники или балконов. Вполне обычным является то, что проведение не энергосберегающих мероприятий являются необходимой предпосылкой для внедрения энергосберегающих мероприятий. Например, сначала необходимо отремонтировать поврежденную крышу, затем её утеплять.

[3] Заключительная презентация проектов по энергосбережению в жилом фонде ПРООН ГЭФ и Правительства Республики Казахстан от 04.11.2021

Мероприятия комплексной энергосберегающей модернизации

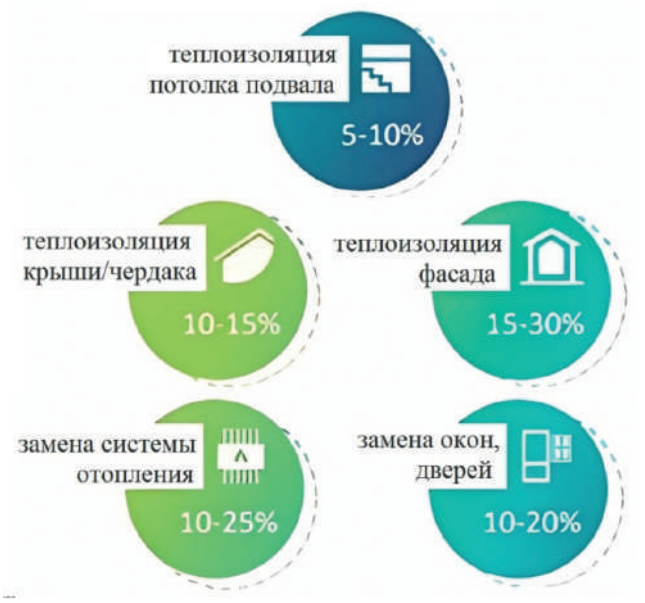
Комплексная энергосберегающая модернизация, т.е. обширный капитальный ремонт и модернизация здания, включая его инженерные системы	
Энергосберегающие мероприятия *Меры, снижающие теплопроводность:* - теплоизоляция крыши - теплоизоляция мансардного этажа - утепление фасада - теплоизоляция перекрытия над подвалом - теплоизоляция цоколя - теплоизоляция стен подвала - теплоизоляция труб (система отопления и горячего водоснабжения), арматуры и теплообменников в подвале - замена окон (в квартирах и местах общего пользования) - замена наружных входных дверей *Меры по обновлению и улучшению технических установок:* - установка автоматизированного теплового узла, замена отопительных котлов и оборудования - гидравлическая балансировка системы отопления - замена (модернизация) системы отопления и установка терморегуляторов на радиаторы, а также замена однотрубной системы отопления на двухтрубную - замена системы питьевого и горячего водоснабжения - использование возобновляемых источников энергии - замена (модернизация) системы вентиляции - устройство системы вентиляции с рекуперацией тепла - замена старых ламп и светильников на энергосберегающие - установка датчиков движения в лестничных клетках	***Не энергосберегающие, но технически необходимые мероприятия:*** - восстановление конструкций крыши - капитальный ремонт или замена балконов, лоджий - санация внешних стен здания - ремонт входа в подъезд - капитальный ремонт лестничной клетки - замена почтовых ящиков - замена сантехнического оборудования - замена входных дверей в квартиры - замена системы водоотведения - малярные, плиточные работы - замена напольного покрытия *Комплексные меры:* +/- замена электроустановки +/- модернизация / замена лифтов

Технические меры и их влияние на энергоэффективность: возможная экономия энергии в существующих зданиях

Возможная экономия энергии[4]:

- теплоизоляция крыши/чердака: 10–15%
- теплоизоляция фасада: 15–30%
- теплоизоляция потолка подвала: 5–10%
- замена системы отопления: 10–25%
- замена окон, дверей: 10–20%

Рисунок 11. Экономия энергии



Термомодернизация.[4] Герметичная изоляция

Оболочка здания должна быть как можно более целостной. Отсутствие целостной оболочки увеличивает теплопотери через крышу, наружные стены, подвалы, окна и двери. Эти места повышенных теплопотерь можно определить с помощью термографии. Отапливаемые помещения должны быть защищены сплошным изоляционным слоем. Энергосберегающие окна минимизируют потери энергии через внешнюю оболочку здания. Если теплоизоляция выполнена неправильно, то образуются «мостики холода».

> *«Мостики холода — участки с несоразмерными потерями тепла. Кроме больших потерь энергии, на таких участках в будущем могут произойти серьезные структурные повреждения. Поскольку теплый воздух в помещении встречает холодные точки на стенах, окнах или потолках, влага может конденсироваться. Через некоторое время эта влажность может привести к образованию плесени.*

Крыши должны быть водонепроницаемыми и теплоизолированными, иначе при подъеме теплого воздуха вверх теряется тепло. При плоских крышах покрытие крыши и изоляционный слой часто соединены друг с другом. При наличии чердачного этажа (мансарды) туда укладывается теплоизоляционный материал. В крутых крышах между балками изолируется потолок верхнего этажа или обшивка крыши.

> *Важно: частичная изоляция фасада снаружи вокруг отдельных квартир не дает значительной экономии энергии для здания и запрещена законом. Частичная изоляция впоследствии увеличивает стоимость комплексного утепления фасада здания в результате демонтажа «латочной» теплоизоляции.*

Наружные стены подвержены сильным колебаниям температуры и атмосферным воздействиям. Если наружные стены не изолированы, возможны большие потери тепла. Перед установкой теплоизоляции необходимо проверить конструкцию наружных стен, чтобы выбрать подходящую систему.

---

[4] Источник: «Немецкое энергетическое агентство» dena

[5] «Немецкое энергетическое агентство» (dena): Рекомендации для собственников жилья по проведению термомодернизации. 12/2019

Термомодернизация. Виды изоляционных материалов

Неорганические или минеральные изоляционные материалы: например, керамзит, силикат кальция, минеральная вата или пеностекло.

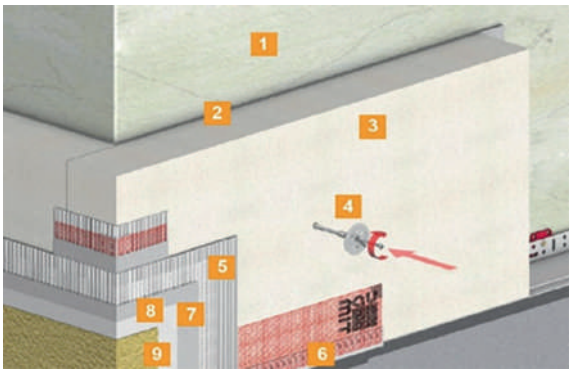
Органические изоляционные материалы из нефти: например, пена полистирола (PS) или пена полиуретана (PUR).

Органические материалы из возобновляемого сырья: например, конопля, древесные волокна, овечья шерсть и целлюлоза[5].

Рисунок 12. Изоляционные материалы

Конструкция выполняется по схеме:
- основной элемент представляет собой изоляционную плиту, которая приклеивается к фасаду и крепится дюбелями, затем следует армирующий состав и арматурная сетка, грунтовка и окончательное покрытие.

арматурная ткань — 1 стена (коробка здания); 2, 5, 7 — клеевая шпаклевка; 3 — изоляционные плиты; 4 — анкера без «мостиков холода»; 6 — армирующая сетка; 8 — грунтовка; 9 — отделочный слой



Чаще используется теплоизоляционная компактная система (ТИКС), состоящая из согласованных между собой компонентов, наносимых послойно на фасад. Навесной вентилируемый фасад также используется в качестве многослойной конструкции наружной стены.

Советы: на что обратить внимание при выборе изоляционных материалов?

Особенно хорошие изоляционные материалы имеют низкую теплопроводность (λ, lambda значение): максимум 0,035 Вт/(м·К).

В зависимости от назначения объекта нормативно определяется допустимая горючесть изоляционных материалов. Применение негорючих утеплителей (НГ) не ограничивается, допускается применение горючих утеплителей классов горючести Г1 и Г2 (самозатухающий) до условной высоты 26,5 м.

При проектировании используют негорючие материалы (маркировка А), огнестойкие (маркировка В1), легковоспламеняющиеся (маркировка В2).

Другими важными свойствами изоляционных материалов являются влагостойкость, прочность, вес, экологичность и цена.

Коэффициент теплопроводности (λ) — это параметр теплоизоляционного материала, который характеризует его способность проводить тепло. Чем ниже значение этого коэффициента, тем выше теплоизоляционные характеристики материала.

Коэффициент теплопередачи (Uw) — это показатель теплоизоляции окна. Чем ниже значение Uw, тем меньше уровень потери тепла.

Коэффициент теплопередачи ограждающих конструкций (U) — это показатель качества изоляции и энергетического состояния ограждающих конструкций здания. Чем ниже значение U, тем меньше уровень потери тепла.

[5] Немецкое энергетическое агентство» (dena): Энергетическая модернизация зданий в Германии. 11/2016

Советы: на что обратить внимание при осуществлении теплоизоляции?

Независимо от того, как используется подвал (в качестве теплового пункта или для других нужд), рекомендуется осуществить его теплоизоляцию. Если подвал обогревается, необходимо утеплять стены и пол, если остается неотапливаемым — рекомендуется утеплить потолок подвала, чтобы пол на первом этаже был теплым.

Для изоляции наружных стен подвала от грунта используются специальные изоляционные материалы, которые не гниют, не пропускают влажность от почвы и выдерживают давление грунта. Очень важно полное соединение изоляции по периметру с изоляцией верхней наружной стены: здесь не должны возникнуть «мостики холода».

Минимальная толщина изоляции зависит от свойств утепляемой конструкции и определяется расчетом при проектировании.

Лучше не отапливать лоджию. Неотапливаемые лоджии нагреваются только снаружи солнцем и таким образом снижают потери тепла во всем доме. Они образуют буферную зону между внутренней и внешней средой. С другой стороны, отапливаемые лоджии отдают значительное количество энергии в окружающую среду. Однако эти потери тепла можно снизить за счет особенно энергоэффективного остекления.

Старые окна могут привести к значительным потерям тепла и высоким затратам на отопление. При установке новых окон необходимо проверить их на соответствие действующим нормативным документам. Энергосберегающие окна обладают теплоизоляционными свойствами, которые описываются коэффициентом теплопередачи (значение Uw). Современные окна могут способствовать пассивному производству солнечного тепла и снижению потребления электроэнергии, необходимой для искусственного освещения. Если внешний шум мешает, следует установить звукоизолирующие окна соответствующего класса. Если планируется теплоизоляция фасада, окна должны быть установлены перед утеплением фасада. Это делается с учетом изоляции, которая должна быть установлена в проёме окна.

Почему важно значение коэффициента Uw? Новые окна имеют низкое значение Uw. Чем оно ниже, тем меньше потеря тепла. Важно не только остекление: наибольшие потери тепла происходят на раме. Поэтому следует выбирать окна с меньшим расстоянием между рамами.

Особенно энергосберегающими являются окна со специально изолированными рамами или рамами из многокамерных профилей. Стекло-разделительные створки увеличивают теплопотери окна. Так называемые «теплые края» окон — это теплоизоляционные стекла, в которых уплотнение краев стекол улучшено с помощью пластмассы.

Окна со стандартным двухслойным теплоизоляционным остеклением и менее изолированными рамами достигают значения Uw в 1,3 Вт/(м^2·К). Окна с улучшенным теплоизоляционным остеклением и улучшенными теплоизоляционными рамами достигают значения Uw в 1,1 Вт/(м^2 К). С трехслойным остеклением можно достичь значения Uw 0,8 Вт/(м^2·К).

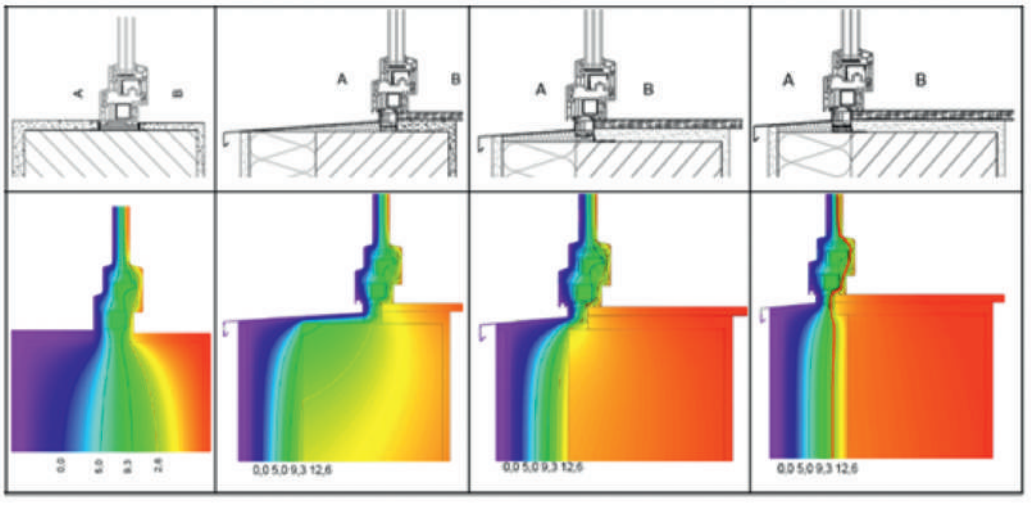
Коэффициент теплопередачи окна не должен быть меньше, чем коэффициент теплопередачи наружной стены. Это еще одна причина, по которой одновременная модернизация окон и фасадов является целесообразной.

Что важно при замене окон? Советы немецких специалистов, обычно следующие:
- чтобы избежать образования «мостиков холода», окно следует устанавливать перед стеной в системе ТИКС;
- минимальная ширина шва между оконной рамой и кладкой должна составлять 6–10 мм (в зависимости от конструкции);
- уплотнение должно быть выполнено с помощью эластичного герметика. Лучше всего использовать паронепроницаемую ленту для соединения окон внутри и снаружи, например, Winflex@ Inside и Winflex@Outside от BOSIG *(см. изображения ниже)*.

Строительная пена не заменяет собой внутреннюю или внешнюю гидроизоляцию. Ее использование приведет к тому, что лента для соединения окон не сможет быть приклеена надлежащим образом;

- шов под окном, где установлен подоконник, также должен быть изолирован и герметизирован;
- по возможности рольставни должны быть установлены на изоляцию, чтобы за коробами оставалось достаточно места для изоляции. В противном случае швы между коробами рольставень и изоляцией должны быть приклеены уплотнительной лентой. При этом не следует использовать строительную пену.

Рисунок 13. Правильная установка окна



На рисунке выше можно увидеть, как влияет способ установки окна на распределение температурных полей в наружной стене. Это отражается на теплопотерях здания и расходах на его отопление.

Влияние способа установки окна на распределение температурных полей

Мероприятия, которые включают модернизацию системы отопления, зависят от ее состояния:
- модернизация теплообменной станции, замена котла, переход с однотрубной системы отопления на двухтрубную;
- замена радиаторов и установка термостатов, установка счетчиков тепла;
- гидравлическая балансировка системы отопления;
- замена теплоизоляции труб отопления в неотапливаемых помещениях.

Изображение современной системы отопления (носит иллюстрационный характер).

На что обратить внимание при модернизации системы отопления? Новая теплообменная станция или новый котел должны иметь зависящую от погодных условий технологию регулирования, которая адаптирует температуру теплоносителя к текущей потребности здания в тепле.

При замене котла выбирайте технологию, которая лучше использует имеющееся топливо, например, конденсационный котел. При замене теплообменной станции или котла помните, что новая система отопления требует меньше тепловой энергии, если предварительно изолировать крышу или фасад.

Следует использовать насосы с электронным регулированием частоты вращения — современное оборудование, которое экономит до 80% электроэнергии.

Оптимизация системы отопления («гидравлическая балансировка» — регулировка отопительных линий и радиаторов) должна быть выполнена безупречно. Это необходимое условие для обеспечения радиаторов необходимым количеством теплоносителя. Таким образом все комнаты равномерно обеспечиваются теплом, при чем экономится значительное количество энергии. При правильной гидравлической балансировке можно сэкономить до 10–15% энергии.

Из-за неправильного поперечного сечения труб, недостаточной прокладки труб или неправильных размеров насосов могут возникнуть нежелательные шумы и увеличиться потребление электроэнергии.

Все трубы, арматура и теплообменная станция в неотапливаемом подвале должны быть хорошо изолированы. В такой теплоизоляции должны отсутствовать щели на переходах, изгибах и ответвлениях. Минимальная толщина слоя теплоизоляции труб определяется требованиями строительных норм.

Следует проверить возможность использования возобновляемых источников энергии (например, тепловых насосов, солнечной энергии).

Все мероприятия должны планировать и выполнять квалифицированные специалисты.

Конденсационный котел — это отопительный котел с особо высокой степенью эффективности. Дополнительно использует содержащееся в продуктах сгорания тепло путем конденсации находящегося в них водяного пара.

В результате полной изоляции оболочки здания и герметичных окон жилой дом «герметично закрыт». Поэтому необходима модернизация системы вентиляции. Подходящая вентиляция важна для удаления влаги, запахов и загрязняющих веществ, а летом — и тепла, а также для предотвращения образования плесени. Кроме того, автоматическое управление вентиляцией способствует экономии энергии.

Специальные вытяжные системы используют вентилятор для удаления использованного воздуха и влаги там, где они возникают: из кухни, ванной комнаты и туалета. Для притока свежего воздуха в окна спален, детских комнат и гостиных устанавливаются так называемые вентиляционные решетки для наружного воздуха (ALD).

Система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией тепла позволяет экономить еще больше тепловой энергии. Теплый отработанный воздух нагревает холодный свежий. Для работы вентиляторов требуется от 2 до 3 кВт·ч/м^2 в год электрической энергии. Объем монтажа воздуховодов зависит от планировки помещения и конструкции здания. Вентиляция может регулироваться в соответствии с потребляемым током с помощью простых элементов управления, например, трехступенчатого переключателя. Летом система вентиляции может использоваться для охлаждения ночным воздухом.

> *Если в здании отсутствует система вентиляции или она не обеспечивает расчетный воздухообмен, в помещениях образуется влага и плесень. Поэтому настоятельно рекомендуется проветривать помещения несколько раз в день в течение максимум пяти минут, широко открывая окна.*

Индивидуальный план модернизации

Индивидуальный план модернизации для жилых зданий — это перечень скоординированных этапов на пути реализации комплексной энергосберегающей модернизации[6]. Его подготовке предшествует обширный сбор строительных и энергетических данных здания и консультации с экспертами, а с собственниками проводятся подробные обсуждения, для выявления реальных потребностей собственников и их финансовых возможностей. Важный положительный эффект такого подхода в том, что собственники участвуют в проекте с самого начала и идентифицируют себя с ним.

Особое преимущество Плана в том, что предусмотренные мероприятия не требуют осуществления сразу всего пакета комплексной модернизации. В зависимости от возможностей собственников можно предпринять отдельные шаги в рамках постепенной реализации всех мероприятий.

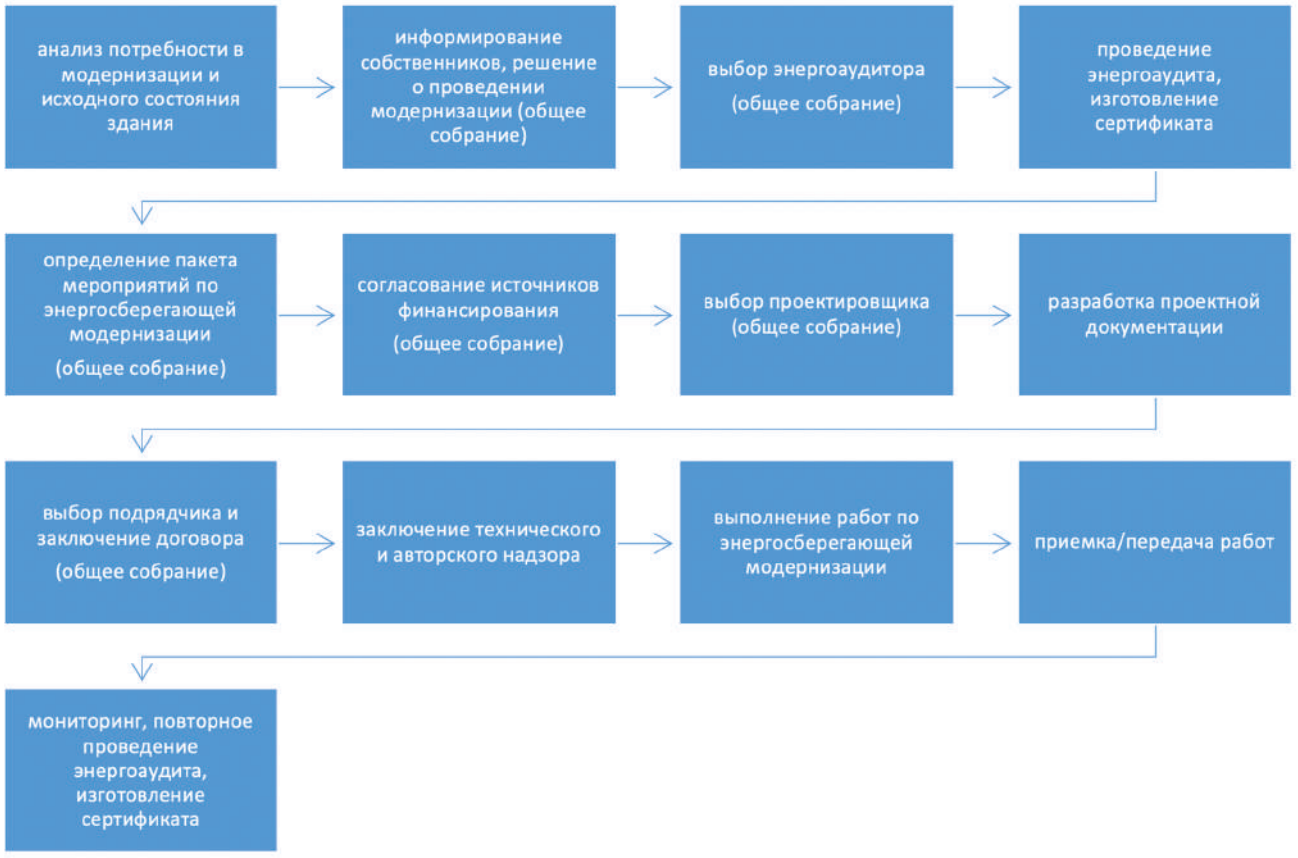
При этом наиболее важным условием является то, что за всеми отдельными шагами и мероприятиями стоит общая концепция комплексной модернизации здания. За счет поэтапной модернизации пакет мероприятий может быть адаптирован к сроку эксплуатации отдельных строительных конструкций.

В сочетании с капитальным ремонтом это позволяет повысить экономическую эффективность, поскольку затраты на техобслуживание все равно остаются. С другой стороны, Индивидуальный план позволяет выполнить модернизацию пошагово и с финансовой точки зрения, адаптируя ее к имеющимся ресурсам: финансовое бремя проекта распределяется в течение более длительного периода.

---

[6] Индивидуальный план модернизации, как альтернативный подход к модернизации зданий, разработан в Германии экспертами «Немецкого энергетического агентства» (dena).

Рисунок 14. Основные этапы энергосберегающей модернизации



Финансирование энергоэффективных мероприятий

Собственники могут использовать следующие источники для финансирования проектов энергосберегающей модернизации жилья:

- внутренние источники: собственные средства и накопления объединения собственников помещений (ремонтные или резервные фонды);
- внешние источники: международные, национальные и местные программы поддержки энергетической модернизации МКД, револьверные фонды и банковские кредиты.

Пример программы поддержки в Литве. Условия программа модернизации многоквартирных жилых домов[7]:

- здание должно иметь более трех квартир и быть построено до 1993 года;
- большинство владельцев должны проголосовать за модернизацию: 50%+1;
- наличие энергетического аудита и инвестиционного проект являются обязательным требованием. При этом 100% работ по энергоаудиту и проектной документации оплачиваются со стороны государства;
- класс энергетической эффективности дома после реновации должен быть не ниже класса С;
- льготный кредит с фиксированной ставкой — 3% годовых. Первоначальный взнос и залог не требуется;
- 30% субсидия, 70% собственный вклад (может быть кредит в местном банке);
- 100% покрытие расходов на модернизацию, если семья получает субсидии на отопление;
- дополнительная поддержка для солнечных панелей и тепловых насосов («субсидия на возобновляемые источники энергии»);
- 30% субсидии в дополнение к 30%, указанным выше. Таким образом, общая сумма субсидии достигает 51%.

[7] Источник информации — литовское энергетическое агентство BETA

Малые ремонтные работы. Выделяется до 30% субсидии на определенные энергосберегающие мероприятия для домашних хозяйств, подключенных к системам централизованного теплоснабжения (реконструкция систем горячего водоснабжения, централизованного оборудования для локального распределения тепла — замена устаревшего оборудования на автоматизированную систему распределения тепла и т.д.).

Возобновляемая энергетика

Использование возобновляемой энергии в многоквартирных домах

Что такое возобновляемая энергия? Возобновляемая энергия — это полезная энергия, получаемая из возобновляемых ресурсов, которые естественным образом восстанавливаются в течение времени.

Какие источники энергии являются возобновляемыми?
- Солнечная энергия
- Энергия ветра
- Гидроэнергия
- Энергия приливов и отливов
- Геотермальная энергия
- Окружающее тепло, удерживаемое тепловыми насосами
- Биомасса

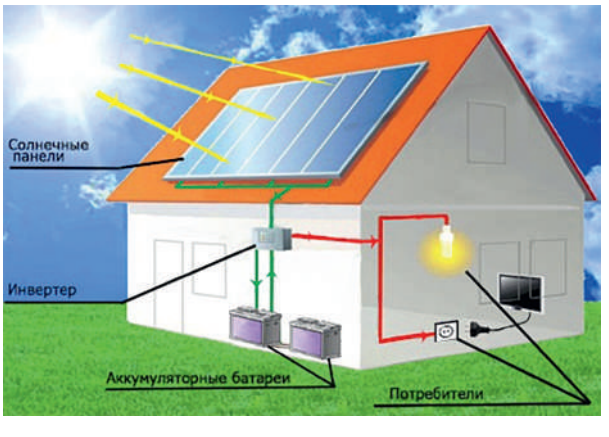
Способы установки возобновляемых источников энергии в жилом доме. Использование возобновляемых источников энергии для покрытия сниженного спроса на тепло после утепления ограждающих конструкций здания и модернизации технической инфраструктуры является важным шагом для снижения зависимости зданий от традиционных видов топлива.

В жилищном секторе возобновляемые источники энергии могут быть использованы путем применения биомассы, тепла окружающей среды (например, геотермальной энергии), а также солнечной тепловой и фотоэлектрической энергии. Геотермальная и солнечная энергия являются наиболее распространенными способами использования возобновляемых ресурсов для отопления.

Комбинированные теплоэлектростанции стали меньшего размера, что делает их более привлекательными для небольших домохозяйств. Использование централизованного теплоснабжения также может быть очень привлекательным вариантом использования возобновляемой энергетики.

Тем не менее, производительность и эффективность таких систем должны быть проверены. Например, использование одной большой котельной для всего района является очень эффективным. Однако, централизованное теплоснабжение имеет ограничения по охвату сельских территорий.

Солнечная фотоэлектрическая энергия вырабатывает электричество непосредственно от солнца с помощью солнечных панелей, которые встраиваются в конструкции зданий, либо на крыше, либо на стенах, либо даже на окнах (при использовании прозрачных панелей).
Солнечная фотоэлектрическая энергия может использоваться напрямую, подаваться в электрическую сеть или накапливаться.



Это наиболее простое использование солнечной энергии в любом здании, включая многоквартирный дом. Сегодня солнечная энергия также конкурентоспособна по цене, так как средний срок окупаемости составляет всего семь лет.

Солнечная тепловая энергия используется для нагрева воды, а также может применяться для выработки тепла и кондиционирования воздуха. Панели на крыше функционируют как коллекторы солнечного света, содержащие трубки с жидкостью внутри.

Солнечное излучение нагревает жидкость в трубках, которая затем поступает в систему отопления и используется, например, для нагрева воды.

Рекомендуемый размер тепловых коллекторов:
— для поддержки отопления в жилых зданиях: 0,5–0,8 м² площади коллектора на 10 м² отапливаемой жилой площади
— для производства горячей воды в жилых зданиях: примерно 1,5 м² на человека

Отопление солнечной энергией

Существуют два основных вида солнечных тепловых коллекторов — плоские и вакуумные коллекторы. Они должны располагаться таким образом, чтобы уловить как можно больше солнечной энергии. Для сокращения потерь тепла используется изоляция. Циркулирующая жидкость, например, простая вода, переносит тепло для его последующего хранения и использования.

Рабочая температура может достигать 125˚С.

Солнечные коллекторы могут располагаться на крышах зданий, как, например, на изображении ниже *(предоставлено IWO e.V.)*.

Технология теплового насоса

Говоря просто — тепловой насос, это «холодильник наоборот».

Тепловой насос использует солнечное тепло из окружающей среды: атмосферы, поверхностных водоемов, недр и грунтовых вод. Энергия извлекается через систему теплообменников и затем концентрируется в цикле теплового насоса.

При этом температура циркулирующей жидкости вырастает до 30 — 50/60°С. Требуется некоторое количество энергии для того, чтобы привести тепловой насос в действие, поэтому важным является коэффициент преобразования теплоты — соотношение вырабатываемой тепловой энергии и потребляемой электрической.

Эффективные тепловые насосы работают с коэффициентом преобразования в диапазоне от 1 кВт ч до 3–4 кВт ч. При необходимости тепловой насос может работать в обратном режиме, т. е. охлаждать помещение.

Энергия ветра

Ветряные турбины являются одним из наиболее известных решений в области возобновляемых источников энергии.
Для частных зданий использование небольших ветряных турбин может быть доступным инструментом. Чем меньше турбина, тем больше может быть конструктивных решений ее использования.
Однако производительность часто непостоянна, если турбина не установлены должным образом или ветровые условия не были правильно измерены.

Биомасса

Биомасса — это растительный или животный материал, используемый в качестве топлива для производства электричества или тепла. Примерами являются древесина, энергетические культуры и отходы лесов, дворов и ферм. Использование топлива из биомассы для транспорта и выработки электроэнергии увеличивается во многих развитых странах.

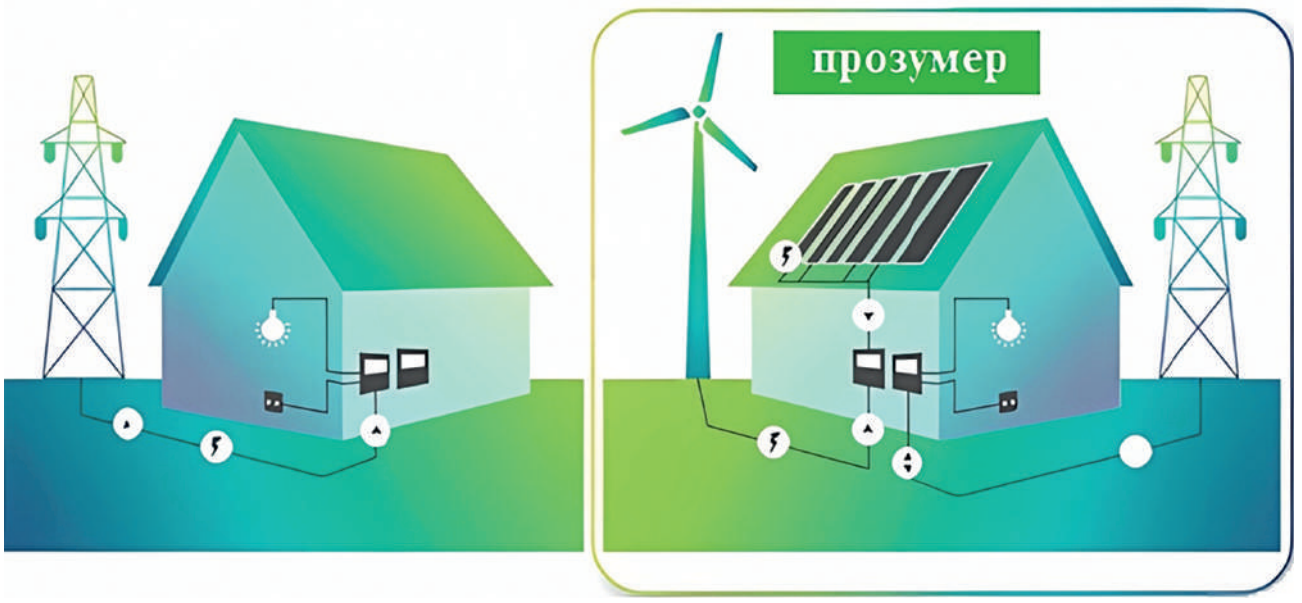
Биомасса содержит накопленную химическую энергию солнца. Растения производят биомассу путем фотосинтеза. Биомассу можно сжигать непосредственно для получения тепла или преобразовывать в возобновляемое жидкое и газообразное топливо с помощью различных процессов.

Несмотря на то, что биомасса относится к категории возобновляемых источников энергии, побочными эффектами являются повышенное загрязнение воздуха и нецелесообразная эксплуатация земель и лесов.

«Стать прозумером»

Слово «Прозумер» от английского prosumer состоит из двух английских слов «производитель» и «потребитель» — producer & consumer. Прозумер как производит, так и потребляет электроэнергию. Часть производимой им электроэнергии он потребляет самостоятельно, а излишки продают в сеть. Но если произведенной им электроэнергии недостаточно, он докупать часть из сети, что делает его одновременно производителем и потребителем.

Рисунок 15. Схема принципа деятельности «прозумера»



Новая технология «подключи и производи» позволяет легко стать профессионалом. Небольшие модули, которые легко помещаются на балконе, подают произведенную электроэнергию в сеть через ближайшую розетку.

Солнечная панель имеет встроенный инвертор, который используется для обеспечения собственной «базовой нагрузки». Например, одна солнечная панель мощностью 300 Вт может регулярно вырабатывать 2 кВт/ч в течение нескольких часов в день. Этого достаточно для обеспечения энергией всех бытовых приборов в режиме ожидания и, возможно, даже холодильника, когда он включается. Такие фотоэлектрические модули обычно не требуют дополнительного разрешения местных властей.

Потенциал для экономии расходов[8]

Возобновляемые источники энергии обладают огромным потенциалом для снижения расходов на электроэнергию, сокращения энергетической бедности и даже способствуют уменьшению неравенства в доходах. Один из способов добиться этого — обеспечить участие в рынке электроэнергии каждого человека, независимо от того, есть ли у него собственная крыша или доступ к ней.

Инвестиции в солнечные модули на крышах многоквартирных домов могут стать достойным дополнением к стандартному ремонту и способом снижения затрат не только на электроэнергию, но и на тепло при использовании тепловых насосов.

Очень эффективным способом модернизации системы отопления и энергоснабжения здания является использование комбинированного теплового насоса, соединенного с фотоэлектрической системой, и интеграция этого оборудования в модернизацию здания.

Это может сэкономить до 60% годовых расходов на отопление и горячую воду по сравнению с обычной практикой модернизации. Эта цель может быть достигнута гораздо более экономичным способом за счет использования аэротермальной и солнечной энергии.

[8] Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе»: Возобновляемая энергетика. Образовательный материал проекта ComAct, № 3, 2022 год.

Еще одна мера экономии — отказ от горячего водоснабжения из централизованных сетей в летний период.

С мая по октябрь, после окончания отопительного сезона, централизованное производство тепла и подача электроэнергии для нагрева горячей воды и полотенцесушителей (змеевиков) с экономической точки зрения являются очень неэффективным.

Гораздо экономичнее — установка электрических полотенцесушителей с терморегуляторами. Такой прибор мобилен, используется лишь когда это необходимо, можно регулировать его температуру в зависимости от ситуации.

Правовые и финансовые инструменты для использования возобновляемой энергии в многоквартирных домах в странах Европейского Союза

Европейский Союз создал благоприятную основу для самопотребления произведенной энергии, и поддерживает ее распространение в масштабах всей Европы. Директива по возобновляемым источникам энергии дает людям, живущим в квартирах, право совместно создавать проекты по использованию возобновляемых источников энергии. Помимо законодательной поддержки, существует ряд услуг по финансовой и информационной поддержке.

Европейские структурные и инвестиционные фонды (ESIF) для регионального и инфраструктурного развития могут оказать поддержку регионам, стремящимся осуществить энергетический переход, путем предоставления финансирования для проектов, которые могут способствовать достижению европейских целей.

Из пяти фондов ESIF Европейский фонд регионального развития (ERDF) является основным источником финансирования небольших проектов в области возобновляемой энергетики, при этом регионы могут использовать средства для создания финансовых инструментов и политических схем, которые могут поддержать отдельные домохозяйства.

Стоимость солнечных электростанций все еще настолько высока, что отпугивает потребителей с низким уровнем дохода, поэтому государственная поддержка является незаменимым инструментом для дальнейшего развития солнечной энергетики. Поэтому рекомендуем с развитием темы использования возобновляемых источников энергии в Республике Узбекистан, сразу поднимать вопросы финансирования возобновляемой энергии для собственников жилья.

Многочисленные преимущества повышения энергоэффективности в МКД

Модернизация зданий не только обеспечивает многочисленные преимущества для здоровья и благополучия жильцов, но и может оказать значительное влияние на рост стоимости здания, возможность сдачи квартир в аренду по более высокой цене, защиту климата и т.д. Инвестиции в энергоэффективность помогут не только сэкономить значительное количество энергии и выбросов углекислого газа, но и принесут прямые или косвенные выгоды на микро- и макроуровне, в частности, энергетическую безопасность или снижение затрат на здравоохранение.

Выгоды от энергоэффективности

На рисунке 16 представлены наиболее важные выгоды от повышения энергоэффективности зданий

Многообразие преимуществ как движущая сила энергосберегающей модернизации зданий: источник HVGP, BPIE, DBU. Project «Multiple Benefits as a Driver of Energy-Efficient Building Renovation», перевод: IWO e.V.

Сокращение потерь тепла и затрат на энергию

Повышение энергоэффективности снижает количество потребляемой энергии. Снижение энергопотребления может составлять от 25% до 75% и более — в зависимости от состояния здания, объема и типа ремонтных работ, и приводит к экономии затрат на электроэнергию. Установка теплосчетчиков или распределителей затрат на тепло позволяет владельцам квартир оплачивать счета согласна индивидуальному потреблению, что создает мотивацию для регулирования спроса на отопление и отказа от нерационального использования тепла.

В странах ЕС обычно считается, что домохозяйство находится в состоянии энергетической бедности, если более определенного процента его годового дохода (обычно 10%) тратится на энергию. Чаще всего причиной энергетической бедности является сочетание низкого дохода, низкого качества жилья и высоких затрат на электроэнергию.

Повышение безопасности и устойчивости здания

Комплексная модернизация дает возможность устранить строительные дефекты путем замены компонентов, срок службы которых подходит к концу, или укрепить структурную устойчивость здания.
Это повышает безопасность для жильцов и прохожих и продлевает срок эксплуатации здания.
Также экономически целесообразно проводить энергосберегающие мероприятия одновременно с капитальным ремонтом многоквартирного дома.

Это не только улучшает стабильность и техническое состояние здания, но и повышает его энергоэффективность.

Снижение эксплуатационных расходов

После модернизации собственники имеют более низкие расходы на эксплуатацию и управление жилым домом. В первые годы после комплексной модернизации расходы на ремонт снижаются практически до нуля. Срок службы здания значительно увеличивается.

В результате модернизации снижается потребность в энергии для отопления и горячего водоснабжения жилых зданий. Жильцы могут стать более независимыми по отношению к росту тарифов на коммунальные услуги и цен на энергоносители. Если вовремя не провести модернизацию, постоянный рост цен на строительные материалы и работы приведет к удорожанию стоимости будущей модернизации.

Повышение комфорта проживания

При модернизации можно установить и использовать индивидуальные приборы учета и регулирования тепловой энергии. Следовательно, можно устанавливать комфортную температуру в разных комнатах и не зависеть от действий персонала эксплуатирующей дом организации, месторасположения квартиры (юг или север, первый этаж или последний). Это обстоятельство в том числе непосредственно влияет на безопасность пожилых людей и людей с ослабленным здоровьем. Кроме того, модернизация может привести к улучшению безбарьерного доступа для пожилых людей и людей с ограниченными возможностями, например, в результате замены заполнений входных дверных проемов, расположенных во вспомогательных помещениях.

Улучшение здоровья жильцов

Меры по повышению энергоэффективности могут способствовать хорошему физическому и психическому здоровью путем создания здорового микроклимата с комфортной температурой воздуха, уровнем влажности и шума, а также улучшенным качеством воздуха в помещениях. Меры по улучшению изоляции, систем отопления и вентиляции могут оказать положительное влияние на качество воздуха, снижая уровень респираторных и сердечно-сосудистых заболеваний, ревматизма, артрита и аллергии, а также травматизма. Модернизации системы вентиляции помогает контролировать уровень влажности и предотвращать сырость и плесень, которые усугубляют многие заболевания.

Энергетическая бедность тесно связана с неоптимальным психическим здоровьем, отчасти из-за финансового стресса, связанного с высокими счетами за электроэнергию и долгами.

Меры по повышению энергоэффективности, могут оказать заметное влияние на улучшение психического благополучия и профилактику психических расстройств.

Рисунок 17. Как внутренняя среда влияет на жильцов

Эффективное использование ресурсов — защита окружающей среды

Уменьшение загрязнения окружающей среды является прямым следствием снижения энергопотребления. Модернизация жилого фонда играет важную роль в борьбе с глобальным потеплением в результате сокращения выбросов выхлопных газов при отоплении жилых зданий. Эффективное использование ресурсов, в том числе различных видов энергии, как результат модернизации способствует участию жильцов дома в защите окружающей среды, основанной на разумном потреблении.

Повышение имиджа и рыночной привлекательности жилых зданий Энергосберегающая модернизация может быть инструментом повышения стоимости здания в целом и отдельных квартир в частности. Собственники выигрывают за счет повышения рыночной привлекательности квартир при их продаже и сдаче в аренду.

Утепленные фасады зданий обычно окрашиваются в приятные цвета, что улучшает их эстетический вид и повышает привлекательность района.

Рекомендации

Необходимо обеспечить всесторонний мониторинг ремонтных работ энергетическими консультантами до, во время и после завершения мероприятий, чтобы гарантировать и продемонстрировать улучшение качества воздуха в помещениях. Измерения, проведенные по завершению энергосберегающих мероприятий, могут усилить положительное воздействие на жильцов.

Важно, чтобы индивидуальные преимущества, возникающие в результате улучшения энергетических характеристик здания, были доведены до сведения собственников, чтобы подтолкнуть их к участию в модернизации своего дома. Энергетические консультанты и аудиторы могут предоставить дополнительную информацию об индивидуальных преимуществах энергосберегающих мероприятий.

Сообщество как основа здоровых и благоприятных условий проживания и как необходимое условие для эффективной энергетической модернизации дома

Что такое сообщество? По словам немецкого социолога Карла Мангейма: «Сообщество — это круг людей, которые проживают на одной территории и объединены рядом общих интересов».
Под сообществом можно понимать жителей многоквартирного дома, которые имеют общие интересы в поддержании здания в хорошем состоянии и повышении его энергоэффективности, с целью улучшения комфорта проживания и увеличения рыночной стоимости дома.

Поскольку собственник жилья в многоквартирном жилом доме также является совладельцем общего имущества, которое не может быть разделено между совладельцами, для отдельных собственников важно присоединиться или создать сообщество, чтобы принимать совместные решения по улучшению своего жилого пространства.

Помимо проведения технической модернизации здания, забота об общем пространстве, поддержание его привлекательности для жильцов может способствовать укреплению сообщества.

В большинстве случаев члены сообщества в многоквартирных жилых домах разнообразны и неоднородны. Их интересы и финансовые возможности сильно различаются. Лишь небольшая часть собственников в неотремонтированных домах является состоятельной. В основном, жильцы принадлежат к группам с низким уровнем дохода или даже могут зависеть от социальной помощи. Это создает проблему для модернизации поскольку собственники могут оказаться не в состоянии собрать необходимые средства. Разнообразный социальный состав может затруднить достижение собственниками согласия на проведение энергоэффективных мероприятий. Однако модернизация — это также возможность улучшить социальную сплоченность и найти приемлемые компромиссы.

Объединение собственников жилья

Объединение собственников жилья — это организованное сообщество собственников в многоквартирном доме.

Помимо формальных аспектов этой формы самоорганизации, существует множество социологических особенностей, которые характеризуют этот вид сообщества. Одной из наиболее важных является то, что членство основано на собственности на квартиру в конкретном доме. Это означает, что члены сообщества не имеют возможности выбирать других членов этого сообщества.

Другой вопрос заключается в специфическом понимании общей собственности. Права собственности включают в себя права владения, пользования и распоряжения.

> *Однако собственники имеют не только права, но и обязанности в отношении их общей собственности и ее состояния. Они обязаны обеспечивать надлежащее содержание, эксплуатацию и технический ремонт общего имущества здания, включая модернизацию. Этот аспект часто является проблематичным при отсутствии осознания обязанностей, что ведет к невыполнению соответствующих задач. В частности, это происходит, когда требуются дополнительные платежи на содержание общего имущества.*

Тем не менее, особенно для реализации совместных инициатив, создание объединения собственников жилья очень полезно. Ремонтные работы являются дорогостоящими и часто не могут быть профинансированы за счет резервного фонда, накопленного собственниками. Зарегистрированное как юридическое лицо объединение собственников может обратиться за кредитом или финансовой поддержкой в государственную программу. Кредиты должны дополняться субсидиями, чтобы увеличить финансовые ресурсы собственников жилья. Решение проблем малообеспеченных слоев населения может стать эффективным инструментом для ускорения модернизации.

Создание объединения собственников жилья позволяет каждому собственнику влиять на качество и уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг. Объединение самостоятельно принимает решение об эффективном использовании энергии в своем доме, например, о применении энергосберегающих лампочек в местах общего пользования, об установке более качественных водонагревательных приборов, приборов учета воды и тепла. Объединение собственников также может контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и отстаивать право на получение качественных услуг.

Правила в отношении совместной собственности обычно регулируются национальным законодательством, но на общем собрании собственники имеют право устанавливать свои собственные внутренние правила о том, как управлять совместной собственностью.

Все решения по управлению зданием, его техническому обслуживанию и капитальному ремонту, уборке и благоустройству прилегающей территории принимаются общим собранием собственников.

Рисунок 18. Что относится к общему имуществу многоквартирного дома в Германии[9]

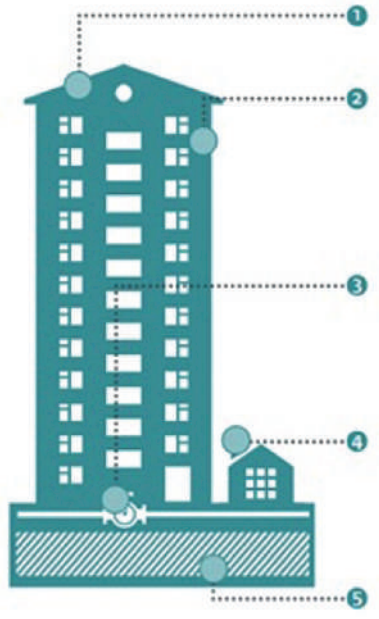
1. помещения общего пользования (в том числе вспомогательные): лестничные клетки, подвалы, чердаки, кладовые, колясочные и тому подобное;

2. несущие, несуще-ограждающие конструкции: наружные стены (фасад здания), кровля (крыша), фундамент, несущие стены, внутренние межкомнатные перегородки, перекрытия между этажами, окна и тому подобное;

3. механическое, электрическое, сантехническое и другое оборудование внутри или за пределами дома, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;

4. здания и сооружения, предназначенные для удовлетворения потребностей совладельцев многоквартирного дома и расположенные на придомовой территории: котельная, сарай и т.д.;

5. права на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и его придомовая территория (вопрос получения права собственности на такой земельный участок до сих пор не урегулирован).



[9] Немецкое энергетическое агентство» (dena): Рекомендации для собственников жилья по проведению термомодернизации. 12/2019

Сообщество и модернизация

Поскольку модернизация относится к общему имуществу здания, решения принимают собственники помещений МКД, а не просто жильцы.

Модернизация дома может быть инициирована отдельными собственниками или группой собственников и обсуждаться на следующем общем собрании. Для инициирования и реализации проекта модернизации целесообразно создать инициативную рабочую группу, которая будет активно помогать председателю объединения собственников жилья или управляющему на всех этапах реализации проекта.

Инициативная рабочая группа — это совладельцы многоквартирного дома (не менее трех), которые добровольно на общественных началах берут на себя определенные обязанности.

Обычно инициативная группа проводит информационно-разъяснительную работу среди других совладельцев и жильцов по актуальным вопросам, изучает возникшие проблемы, организует совместные мероприятия[10].

Совладельцы в доме часто меняются: кто-то продал квартиру, кто-то получил в наследство, кто-то купил, кто-то сдает в аренду — вариантов множество. Поэтому особенно актуальна работа инициативной группы по обновлению информации о собственниках.

Часто именно члены инициативной группы предоставляют собственникам необходимую информацию, чтобы узнать их мнение относительно того или иного вопроса, и таким образом помогают председателю объединения или управляющему.

В инициативной группе должны быть специалисты из различных сфер, которые в комплексе смогут качественно выполнить работу, применяя свои знания и квалификацию.
Выбирать и согласовывать условия сотрудничества с исполнителями работ в рамках проекта модернизации значительно проще, когда у участников группы есть опыт в бизнесе, недвижимости и технико-инженерных вопросах. Этот опыт можно использовать для консультаций.

В инициативной группе должны быть специалисты из различных сфер, которые в комплексе смогут качественно выполнить работу, применяя свои знания и квалификацию. Выбирать и согласовывать условия сотрудничества с исполнителями работ в рамках проекта модернизации значительно проще, когда у участников группы есть опыт в бизнесе, недвижимости и технико-инженерных вопросах.

Оптимальный состав инициативной рабочей группы:

- бухгалтер;
- инженер;
- представитель бизнеса;
- специалист в сфере недвижимости.

[10] Немецкое энергетическое агентство» (dena): Рекомендации для собственников жилья по проведению термомодернизации. 12/2019

Задачи инициативной рабочей группы:

- на подготовительном этапе — предварительно оценить здание;
- анализировать документацию дома и имеющиеся/возможные для реализации модернизации препятствия;
- анализировать риски и преимущества;
- контролировать соблюдение необходимых требований по выбору энерго-аудитора или подрядчиков;
- обеспечить надлежащее документирование всех процессов;
- контролировать работу исполнителей, тем самым обеспечивая качество выполнения.

Другой важной задачей инициативной группы является мотивация жильцов и общение с ними. Чем больше собственников в объединении, тем больше различаются их финансовые возможности и желание инвестировать в модернизацию.

Жильцы должны вовлекаться на следующих трех этапах проекта модернизации:

- до начала модернизации: жильцов нужно обучить и мотивировать;
- во время модернизации: их необходимо вовлекать и информировать о ходе работ;
- после завершения работ необходимо распространить информацию о результатах и успехах модернизации среди жильцов дома, а также за его пределами.

Таким образом, можно обеспечить повышение осведомленности жильцов о модернизации жилого дома.

Пример из практики модернизации многоквартирного дома в Литве

Успешный пример энергоэффективной модернизации многоквартирного жилого дома в Каунасе поможет собственникам сравнить условия модернизации и более точно понять возможные выгоды для себя, в случае принятия положительного решения о модернизации своего дома.

Описание многоквартирного панельного жилого дома в Каунасе:

- год постройки 1987
- количество этажей 9
- количество квартир 54
- жилая площадь 3.490,40 м. кв.
- год модернизации 2017

На изображениях справа:

- МКД до модернизации
- МКД после модернизации.

Перечень реализованных мероприятий

Энергосберегающие мероприятия (энергоэффективная модернизация):

- Утепление фасада (включая цоколь). Установка на фасаде вентилируемой системы теплоизоляции.
- Изоляция крыши и новая облицовка.
- Замена окон в квартирах, на лестничных клетках и в подвальных помещениях на более энергоэффективные, а также замена балконных дверей.
- Реконструкция или замена системы отопления и горячего водоснабжения. Установка двухтрубной системы отопления. Обновление всех труб отопления и отопительных приборов в квартирах. Установка терморегуляторов, теплосчетчиков с дистанционным считыванием показаний. Установка нового теплового пункта и солнечных батарей на крыше для подогрева воды.

Не энергосберегающие, технически необходимые мероприятия:

- Фасад — устранение дефектов в конструкции стен/цоколя и улучшение напольного покрытия.
- Ремонт подъезда, подвала, замена входных дверей в подвал.
- Остекление балконов или лоджий, включая укрепление существующей конструкции балкона или лоджии и ремонт ограждения балконов.
- Реконструкция и замена систем вентиляции. Очистка и дезинфекция вентиляционных каналов, восстановление системы естественной вентиляции. Установка ветровых турбин для улучшения естественной тяги в вентиляционных каналах.
- Реконструкция/переоборудование лифтов.
- Замена/модернизация системы холодного водоснабжения. Замена трубопроводов для питьевой воды.
- Замена/модернизация системы канализации. Замена канализационных трубопроводов.
- Замена входных дверей, включая сопутствующие отделочные работы.

Финансирование:

- Общая стоимость работ по модернизации многоквартирного дома составила 987.066 евро.
- 40% профинансировано за счет субсидии государственной программы поддержки.
- Инвестиции владельцев квартир составили 176,72 EUR/м² (при этом необходимо учитывать, что уровень цен на строительные работы в Беларуси на порядок ниже).

Результаты:

- Благодаря модернизации жилого дома был достигнут класс энергоэффективности B (до санации E).
- Затраты на теплоэнергию были снижены почти в три раза. Энергопотребление: до санации 104,66 кВт·ч/м², после санации 28,64 кВт·ч/м² в год.
- В среднем жильцы экономят 67% расходов на отопление в сравнении с ситуацией до модернизации.
- Эстетический вид дома, подъездов, входных групп, а также комфорт проживания значительно возросли, как и рыночная стоимость квартир в случае их продажи.