

Предисловие

Предлагаемая вниманию читателей книга основана на большом производственном и аналитическом опыте автора и рассматривает вопросы, с которыми жители многоквартирных домов (МКД) и управляющие организации (УО) часто сталкиваются, но не получают однозначного и квалифицированного ответа. Отличительная особенность книги — ее практическая направленность. Весь теоретический, обосновывающий материал сопровождается рекомендациями по его практическому применению. Представленные 20 стандартов управления — это необходимое пособие для работников товариществ собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) в решении основных вопросов по управлению МКД, а для жителей домов — источник сведений о порядке и способах этого решения. Ознакомившись со стандартами, вы будете иметь представление о составе и периодичности работ по уборке лестничных клеток, придомовой территории, мусоропровода, о порядке проведения и подготовки общего собрания и капитального ремонта, об аварийно-диспетчерской службе и о других связанных с этим вопросах. Рассматривая суть инфраструктуры, то есть среды, в которой действуют стандарты управления МКД, вы узнаете о том, что:

- полимерные трубы прекрасно служат в системе водопровода, но не рекомендуются к использованию в системе отопления;
- современные узлы управления системой отопления экономически не всегда целесообразны при выборочном капитальном ремонте такой системы;
- причина перетопов может быть оперативно устранена путем модернизации элеватора (установки системы управления с регулируемым соплом элеватора);
- системы горячего водоснабжения должны с 1 января 2022 г. перейти на закрытую схему, то есть работать с использованием узлов управления с теплообменниками;
- Минстрой России счел возможным инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД правлением ТСЖ;

- работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД могут быть основными и дополнительными;
- дополнительные работы и услуги носят добровольный характер, и их выполнение и оплата не относятся к компетенции общего собрания собственников помещений;
- принять к исполнению и оплате дополнительные работы и услуги можно по предложенному в книге алгоритму;
- одной из главных причин некачественного и несвоевременного капитального ремонта МКД является выбор подрядной организации по критерию минимизации стоимости работы;
- Минстрой России проявил непрофессионализм, рекомендовав производить отбор подрядных организаций для капитального ремонта по контрпродуктивному критерию минимальной стоимости работы;
- выделить работы по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД можно по предложенным в книге рекомендациям.

Читайте эту книгу, и вы узнаете много интересного и полезного!

*Г. Басс, президент ЗАО
«Фирма СЭНС», почетный
строитель России, почетный
работник ЖКХ России, доктор
делового администрирования
(международный диплом)*

Введение

Многоквартирный дом — это сложный объект управления, требующий определенных знаний в области как эксплуатации и ремонта здания, так и взаимоотношений собственников помещений между собой, с управляющей организацией, с органами власти и городскими структурами. Первая глава данной книги посвящена стандартам управления; материалы, представленные в них, могут оказать безусловную помощь в решении большинства важных вопросов управления МКД. Указанные стандарты подробно, с необходимыми пояснениями показывают способы решения определенных управленческих задач технического или организационного плана. Отдельные стандарты определяют функциональные обязанности того или иного должностного лица при управлении конкретным МКД в сложившейся организационной структуре управляющей организации (УО).

Сборник типовых стандартов управления, представленный во второй главе, может быть использован ТСЖ и ЖСК без каких-либо изменений, а для управляющих компаний потребуется внесение некоторых корректив. Собственники помещений, ознакомившись со стандартами, получают четкое представление о том, что и как должна делать управляющая компания и на какие нужды может расходоваться плата управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества МКД.

Третья глава книги рассматривает несколько важных вопросов инфраструктуры, то есть среды, в которой функционируют стандарты управления. Эти вопросы не нашли полного и адекватного отражения в нормативных актах и справочной литературе. Решение некоторых из них может удивить и изменить сложившееся у вас мнение о том или ином предмете. Например, известны многие положительные качества полимерных труб, особенно многослойных, с армированием алюминием. Но даже такие трубы практически в два раза менее долговечны, чем стальные, при использовании их в системах отопления большинства многоквартирных домов.

В книге критически рассмотрен предложенный Минстроем России вопрос отбора подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту МКД по критерию минимальной цены работы. Не может и не должна такая работа, выполненная качественно и в срок, стоить меньше, чем по смете. Это подтверждено расчетом и практикой и соответствует цели капитального ремонта.

Книга не только носит информационно-справочный характер, но и содержит конкретные предложения и рекомендации по практическому применению полученных сведений. Материал, использованный в предыдущих трудах автора, переработан, актуализирован и дополнен предложениями по его практическому применению.