

ПРОБЛЕМЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Г. Е. Францен, Н. А. Данилова

Алтайский государственный технический университет
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

Рассмотрены основополагающие проблемы управления и эксплуатации жилищного фонда. Разобраны главные цели управляющей компании и собственника недвижимости. Проанализирована система реализации собственниками гарантийных обязательств перед застройщиком по обеспечению качества построенного объекта недвижимости. Выявлены основные дефекты, которые могут возникнуть в различные периоды времени после ввода МКД в эксплуатацию. Рассмотрены основные недостатки способов управления многоквартирным домом. Сделан вывод об общем состоянии жилищного фонда.

Ключевые слова: управляющая компания, собственник недвижимости, застройщик, имущество, содержание и эксплуатация МКД, качества жилищно-коммунальных услуг, недостаток объекта строительства, жилищный фонд, обслуживание и жизнеобеспечение МКД, гарантийный срок, обязательства, гарантии качества, текущий ремонт, капитальный ремонт.

На рынке услуг по управлению жилищным фондом усиливаются негативные тенденции. Опросы собственников жилья показывают, что не более 2-3% граждан удовлетворены работой своих управляющих компаний (УК). УК в большинстве случаев не могут обеспечить надлежащего качества управления многоквартирных домов (МКД). Некачественное предоставление коммунальных услуг в ряде случаев порождает задолженности собственников недвижимости перед ресурсоснабжающими организациями. Кроме того, происходят случаи из ряда вон выходящие, когда УК привлекает для обслуживания домов подрядные фирмы, являясь их учредителем, т.е. выполняет работы и платит самой себе. Управляющая организация контролирует процесс получения собственниками помещений МКД всего комплекса услуг, именно поэтому сама управляющая организация не вправе предоставлять собственникам помещений МКД какие-либо услуги, кроме услуг управления.

В обслуживании домов УК заложена системная ошибка. Эта ошибка в самой системе управления. Управляют домами коммерческие организации. Любой основополагающий документ (устав) у коммерческой организации предполагает основной главную цель – извлечение прибыли, а у жителей основная цель предполагает содержание дома в хорошем состоянии, т.е. ремонт коммуникаций, фасадов, содержание детских площадок и парковок в надлежащем состоянии.

Цель жителей и цель УК противоположны, и они никогда не сойдутся. УК нужно по-

лучить максимальную прибыль, за счет уменьшения затрат на обслуживание дома, т.е. деньги которые они получают должны быть максимально использованы. Жители и УК хотят совершенно разного. Насколько жители конкретного дома активны в отстаивании своих интересов, настолько и УК готова уменьшить свою прибыль.

На сегодняшний день согласно законодательству Российской Федерации, существуют три формы управления многоквартирным домом: управление собственниками жилья; управление товариществом собственников жилья или жилищно-строительным кооперативом и управление многоквартирным домом управляющей организацией. Схема управления МКД приведена на рисунке 1. Таким образом, у собственников существует право управлять своим имуществом в виде многоквартирного дома (МКД), но данная практика встречается крайне редко. Для профессионального осуществления функции управления МКД необходимо иметь теоретические и практические знания в этой сфере, поскольку речь идет о несении ответственности за безопасность, как имущества, так и жизни жителей в МКД. Когда собственников много, то технически осуществлять управление самостоятельно сложно - невозможно постоянно пребывать в состоянии общего собрания как органа управления. Большинство собственников просто не желают заниматься управлением своим имуществом, согласны оплачивать эту работу и поручают выполнять функции по управлению МКД другому лицу.



Рисунок 1 – Схема управления МКД

По статистике на 2017 г. около 80% многоквартирных жилых домов обслуживаются непосредственно УК, и лишь 19% приходится на долю товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Собственник помещения в МКД вправе заключить договор управления МКД с управляющей организацией, доверив ей защиту своих прав и интересов в вопросе правоотношений, возникающих в многоквартирном доме при его проживании в нем либо при использовании его собственности по его распоряжению другим лицом. В свою очередь УК для управления домом заключает договоры на обслуживание и жизнеобеспечение МКД: техническое обслуживание и содержание коммуникаций МКД, в т.ч. общего имущества; предоставление коммунальных услуг жителям; работы и услуги по содержанию земельного участка (двора); обслуживание и содержание механизмов (лифтов и т.д.); ремонт (текущий и капитальный) собственно здания; ремонт (текущий и капитальный) и/или замену коммуникаций; ремонт (текущий и капитальный) и/или замену механизмов; перестройку, пристройку, надстройку и др.

Процесс контроля и приемки всех выполненных работ УК обязана осуществлять надлежащим образом в интересах собственников имущества МКД. Но очень часто на примере анализа судебной практики мы наблюдаем иное. Нередки случаи, когда в МКД

в подъездах не проведен капитальный или косметический ремонт; долгое время не работает лифт или сломан мусоропровод. Очень часто у жильцов возникают претензии к стоимости и объему услуг, оказанных управляющей компанией. Плату за пользование ресурсами (электричеством, водой, газом) контролировать довольно просто – достаточно установить индивидуальные приборы учета. Сложнее дела обстоят с регулировкой систем центрального отопления, удаления снега и наледей, удаления мусора и очистка придомовых территорий, а также работами по текущему и капитальному ремонту.

Основные дефекты, которые могут возникнуть в первые два года после ввода МКД в эксплуатацию – это частичное разрушение штукатурки, потеря герметичности окон (сквозняки), сбои в работе инженерного оборудования, дефекты инженерных систем, неработающая электрика, замкнувшая проводка, плохая звукоизоляция, промерзание стен зимой. В третий, четвертый и пятый год эксплуатации могут начать отслаиваться обои, появляться «морщины» и перекосы; могут образоваться усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку; может появиться плесень

ПОЛЗУНОВСКИЙ АЛЬМАНАХ № 4 Т. 2 2017

или грибок в квартирах и местах общего пользования, а также могут образоваться на стенах квартир и лестничных площадок так называемых «высолы» (белый налет растворимых солей) и ржавые пятна.

В целях защиты прав участников долевого строительства законодатель [1] предусмотрел гарантийный срок, который для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, установлен гарантийный срок, который не может быть менее трех лет.

В результате анализа судебной практики по вопросу устранения недостатков в построенном доме застройщиком или последующего возмещения застройщиком расходов на устранение недостатков третьими лицами было выявлено, что «с учетом экспертизы, назначаемых по делу и дальнейших обжалований дела данной категории длятся годами.

Так как договорные отношения по эксплуатации инженерных систем дома существуют между управляющей компанией и застройщиком или подрядной организацией, устанавливающей инженерное оборудование или инженерные сети, то УК и выступает посредником при урегулировании всех проблем, которые могут возникнуть в доме в течение гарантийного срока его эксплуатации.

При обнаружении дефектов необходимо выполнить ряд последовательных действий для достижения реализации собственником права на исправление недостатков в МКД по гарантийным обязательствам застройщика. Данная процедура указана на рисунке 2. В случае если обнаруженные дефекты значительны, то при осмотре и фиксации нужно пригласить компетентного специалиста (эксперта по строительно-техническим вопросам), который составит описание недостатков, правильно выполнит их замеры и фотофиксацию, в результате все полученные данные будут сформированы в заключение специалиста (техническом отчете или ином подобном документе). Преимущество в привлечении специалиста – компетентный вывод о причинах появления недостатков (являются ли они строительными дефектами или появились по иным причинам), а также об ориентировочной рыночной стоимости их устранения. Раскрытие данной информации перед собственником относится к обязательной



Рисунок 2 – Процедура реализации собственником права на исправление недостатков в МКД по гарантийным обязательствам застройщика

функции управляющей организации, но даже в качестве посредника УК не всегда выступает и не контролирует данный процесс. Большинство жителей МКД исправляют дефекты в новостройках за счёт собственных средств, не подозревая о том, что имеют право на устранение недостатков, которые могут возникнуть в доме в течение гарантийного срока его эксплуатации.

Согласно постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 [3] на многоквартирные дома, ввод в эксплуатацию которых был получен после 1 июля 2007 г., застройщик обязан передать инструкцию по их эксплуатации: 1) ТСЖ (или УК); 2) собственнику, первому кто к нему обратился; 3) в муниципальный архив городского района. Инструкция должна включать в себя: рекомендации

по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Сроки службы отдельных частей здания различаются в зависимости от материала изготовления и колеблются в пределах: Фундамент – 50-150 лет. Стены – 50-100 лет. Колонны – 85-100 лет; Перекрытия – 50-100 лет. Крыша – 30-100 лет. Кровля – 8-25 лет. Полы – 15-60 лет. Лестницы – 30-100 лет. На скорость процесса изнашивания оказывает значительное влияние частота и качество выполняемых ремонтных работ; особенности эксплуатации и другие факторы. Проведение текущего ремонта является обязанностью УК МКД. Он должен проводиться не реже одного раза в 3-5 лет. При этом должны соблюдаться сроки, установленные законодательством РФ для каждого вида работ.

Нередки случаи, когда собственник хочет сделать перепланировку квартиры, не нарушив жилищного законодательства. Но когда он обращается в УК с запросом о предоставлении инструкции об эксплуатации, а также о получении технической документации МКД, которая должна храниться у УК, то получает отказ и как следствие либо обращается в независимую организацию, чтобы получить консультацию за определенное денежное вознаграждение, либо делает перепланировку с нарушением действующего законодательства. Отказ УК в предоставлении документации связан с нежеланием тратить время за которое работникам УК никто не заплатит. Кроме того, кадровый состав УК очень часто не имеют должной квалификации для оказания помощи собственникам по тем или иным вопросам. Обучение и повышение квалификации специалистов – работников УК является одной из главных задач организации, с которой собственники заключают договор управления.

Анализ показывает, что кризисное состояние жилищного фонда обусловлено многими причинами: отсутствием эффективной системы управления; несоблюдение основных задач управляющей компании в отношении защиты прав собственника, а также нежелание повышать уровень качества жилья. Вследствие этого происходит ухудшение состояния жилищно-коммунального хозяйства, повышается уровень износа инженерных се-

тей и технологического оборудования, что ведет к многочисленным судебным разбирательствам либо нарушению действующего законодательства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – Собрание законодательства РФ, 03.01.2005.
2. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 03.07.2016) «О защите прав потребителей».
3. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 ред. от 09.09.2017. – Режим доступа: КонсультантПлюс.
4. Семенов, М. Е. Особенности взаимодействия участников инвестиционного процесса при реализации проектов жилищного строительства / М. Е. Семенов // Интернет-журнал «Наукосведение». – 2013. – № 3 (16). – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/41ergsu313.pdf> (Дата обращения: 04.05.2017).
5. Соловьева, Н. С. Управление жизненным циклом объекта недвижимости. Автоматизация процесса. / Н. С. Соловьева, В. В. Соколова // Ползуновский альманах. – 2016. – № 1. – Режим доступа: http://elib.altstu.ru/elib/books/Files/pa2016_01/pdf/195soloviova.pdf (Дата обращения: 25.10.2017).
6. Соловьева, Н. С. Управление жизненным циклом объекта недвижимости / Н. С. Соловьева, Ю. В. Халтурин // Ползуновский альманах. – 2016. – № 1. – Режим доступа: http://elib.altstu.ru/elib/books/Files/pa2016_01/pdf/199soloviova.pdf (Дата обращения: 25.10.2017).
7. Данилова, Н. А. Организационно-финансовая модель обеспечения гарантийных обязательств застройщика / Н. А. Данилова, Я. Г. Мозговая // Ползуновский альманах. – 2017. – № 2. – Режим доступа: http://elib.altstu.ru/elib/books/Files/pa2017_02/pdf/108danilova.pdf (Дата обращения: 26.10.2017).

Францен Г.Е. – доцент кафедры «Технология и механизация строительства» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова.

Данилова Н.А. – магистрант ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: danilowa.nady20-15@yandex.ru.