

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2020, №3, Том 12 / 2020, No 3, Vol 12 <https://esj.today/issue-3-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/47ECVN320.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Филимонов С.Л., Сумзина Л.В., Коломейцев А.В., Кудров Ю.В. Анализ деятельности управляющих организаций по проведению осмотров общего имущества в многоквартирных домах после стихийных бедствий // Вестник Евразийской науки, 2020 №3, <https://esj.today/PDF/47ECVN320.pdf> (доступ свободный).
Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Filimonov S.L., Sumzina L.V., Kolomeytssev A.V., Kudrov Yu.V. (2020). Analysis of the activities of management organizations in conducting inspections of common property in apartment buildings after natural disasters. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 3(12). Available at: <https://esj.today/PDF/47ECVN320.pdf> (in Russian)

УДК 332.87

ГРНТИ 75.29.31

Филимонов Сергей Леонидович

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», дп. Черкизово, Россия
Доцент высшей школы сервиса
Доцент
E-mail: filimser@mail.ru
РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=461460

Сумзина Лариса Владимировна

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», дп. Черкизово, Россия
Директор высшей школы сервиса
Кандидат технических наук, доцент
E-mail: bytech1@yandex.ru
РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=633241

Коломейцев Александр Ваисльевич

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», дп. Черкизово, Россия
Старший преподаватель высшей школы сервиса
ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса»
E-mail: naohcc@mail.ru
РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=930985

Кудров Юрий Владимирович

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», дп. Черкизово, Россия
Старший преподаватель высшей школы сервиса
E-mail: yurakudrov@yandex.ru
РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=647902

**Анализ деятельности управляющих
организаций по проведению осмотров общего имущества
в многоквартирных домах после стихийных бедствий**

Аннотация. После ливней, наводнений, обильных снегопадов, ураганных ветров, резких понижений температур и других явлений стихийного характера, управляющие организации обязаны провести внеочередной (неплановый) осмотр общего имущества в многоквартирном доме (МКД) для определения технического состояния такого дома после климатических и иных воздействий.

Рассмотрены виды стихийных бедствий, которые могут оказывать негативное воздействие на конструктивные элементы дома и его инженерные системы.

Определены элементы общего имущества в многоквартирном доме, которые в большей степени подвержены влиянию явлений стихийного характера на примере сильного дождя. Большинство таких элементов общего имущества представлены управляющими организациями по результатам систематических наблюдений.

Произведен анализ действующего жилищного законодательства в вопросах организации и проведении осмотров общего имущества после стихийных бедствий. Сделан вывод об отсутствии методологических подходов по организации и исполнению данного вида деятельности, а также перечня элементов общего имущества в многоквартирном доме в отношении которых требуется проведение внеплановых, частичных осмотров.

Предложен подход по разработке технологии проведения осмотров общего имущества в многоквартирном доме после проявлений явлений стихийного бедствия и приведен пример маршрутной карты, которая включает в себя: последовательность проводимых мероприятий по проведению осмотра, структурированные виды неисправностей на элементах общего имущества, возможные исполнители данных мероприятий, а также сроки устранения выявленных дефектов.

Маршрутная карта может быть использована любым лицом, осуществляющим деятельность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в качестве собственного внутреннего локального акта, а также может быть взята за основу для разработки маршрутных карт для других видов стихийных бедствий.

Технология осмотра предусматривает фото документирование каждого этапа проводимого осмотра и самих неисправностей, что свидетельствует о факте исполнения обязательств по проведению осмотра общего имущества и позволяет, в необходимых случаях, переквалифицировать вид дефекта специалистами инженерной службы.

Разработанные рекомендации имеют практическое применение и могут быть полезными как для управляющих компаний и обслуживающих организаций, так и для органов местного самоуправления и надзорных органов.

Ключевые слова: осмотр общего имущества; визуальный контроль; мониторинг технического состояния; содержание общего имущества; управление многоквартирным домом; безопасность зданий; стихийное бедствие

Введение

В процессе эксплуатации все конструктивные элементы и инженерные сети многоквартирных домов (далее – МКД) подвергаются одновременному воздействию множества агрессивных факторов как антропогенного, так и природного характера, имеющих физико-механическую и химическую природу. В результате этого воздействия характеристики строительных конструкций здания и его оборудования постепенно изменяются. Под воздействием агрессивных природных факторов, конструктивные элементы МКД становятся менее прочными, что снижает их стойкость к таким воздействиям [1].

В связи с участвовавшими неблагоприятными погодными явлениями такими как: усиление ветра до критических величин, обильные продолжительные ливни, многодневные снегопады, землетрясения и прочие природные явления, все чаще возникает необходимость выявлять и оценивать возможные повреждения, элементов, входящих в состав общего имущества, способные повлиять на его эксплуатационные характеристики.

Своевременное выявление повреждений, на ранней стадии, позволяет предотвратить их дальнейшее развитие и минимизировать будущие расходы [2–5].

Целью исследования является разработка методологии проведения осмотров общего имущества после стихийных бедствий.

Основная часть

Первоначально из существующих видов природных опасностей необходимо сформировать наиболее часто встречающиеся природные явления, которые оказывают негативное воздействие на конструктивные элементы МКД, его инженерные сети и иное общее имущество МКД.

Климатические изменения последнего времени создали большую вероятность возникновения метеорологических природных опасностей. Действующая классификация таких опасностей приведена на рисунке 1¹.

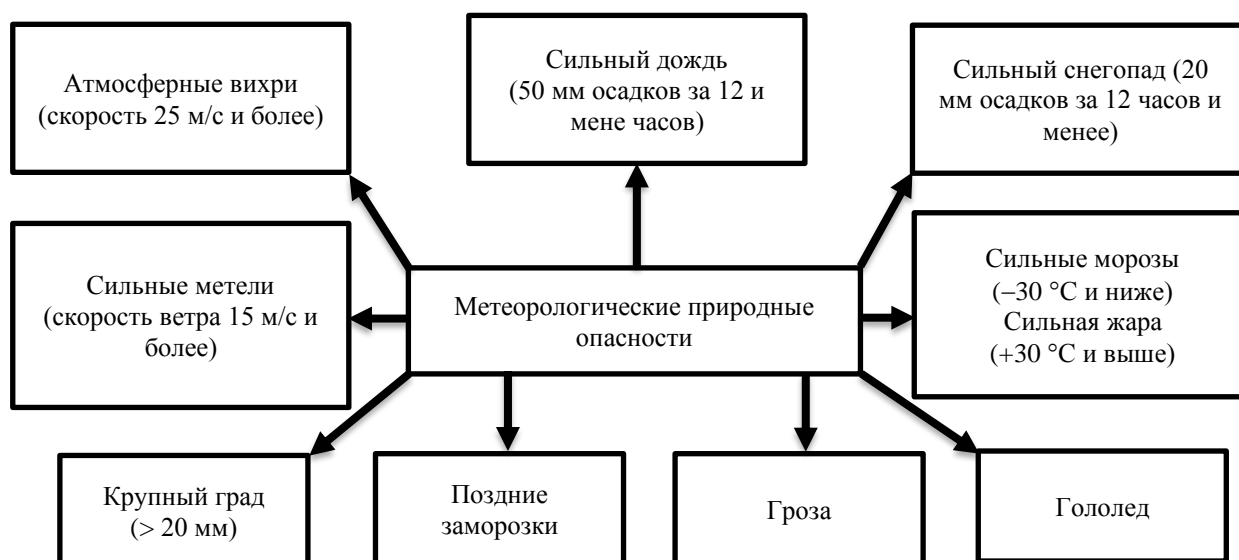


Рисунок 1. Метеорологические природные опасности.

За последние 20 лет стали актуальными также стихийные бедствия геологического происхождения (рисунок 2¹), вызванные антропогенным и техногенным воздействием человека на окружающую среду.



Рисунок 2. Геологические явления стихийного характера

¹ ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий» (принят в качестве межгосударственного стандарта ГОСТ 22.0.06-97).

Источники природных опасностей оказывают разное разрушительное (поражающее) действие, которое зависит, в том числе, и от интенсивности самого природного события. В таблице 1¹ приведены поражающие факторы различных стихийных явлений природного характера.

Таблица 1

**Характер действия поражающих факторов источников
природной опасности, в том числе выпадающий осадков и иных явлений**

| № пп | Источник природных опасностей | Характер действия, поражающий фактор |
|------|--------------------------------|---|
| 1 | Землетрясение | Сейсмический удар; Взрывная волна; Гравитационное смещение земной коры, снежных масс, ледников; Затопление поверхностными и грунтовыми водами |
| 2 | Карстовая просадка | Разрушение структуры пород; Смещение (движение) горных пород; Сотрясение земной поверхности; Обвалы карстовых пустот |
| 3 | Подтопление | Подъем уровня грунтовых вод; Загрязнение почв (в том числе засоление); Коррозия подземных металлических (разрушение ж/бетонных конструкций) конструкций |
| 4 | Сель, оползень | Смещение (движение) горных пород; Гидроудар; Гидродинамическое (механическое) давление селевой массы |
| 5 | Наводнение, половодье, паводок | Ударная волна, подъем уровня воды в естественных водных источниках |
| 6 | Затор, зажор | Подъем уровня воды; Гидродинамическое давление водной массы |
| 7 | Сильный ветер | Аэродинамическая нагрузка (давление), вибрация |
| 8 | Продолжительный дождь (ливень) | Гидродинамический поток воды, затопление, гидроудар |
| 9 | Сильный снегопад | Снеговые массы; Давление снежных масс |
| 10 | Гололед | Гололедная нагрузка, вибрация |
| 11 | Град | Удар, вибрация |
| 12 | Гроза | Электричество, пожароопасность |

Безопасность многоквартирных домов в процессе эксплуатации достигается посредством надлежащего содержания общего имущества, проведения периодических осмотров данного имущества и своевременного его текущего ремонта².

Результаты осмотров общего имущества дают не только возможность оценить техническое состояние и работоспособность такого имущества, но и являются основанием для принятия решения о проведении текущего ремонта и определения стоимости таких работ [2; 6; 7].

В процессе проведения осмотров общего имущества специалисты управляющей организации должны выявить несоответствие параметров строительных конструкций и внутридомовых инженерных систем требованиям, которые предусмотрены проектной документацией [8–10].

² Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Первое, с чем сталкиваются управляющие организации, это отсутствие проектной документации на дома, находящиеся в управлении.

Второе, это отсутствие в проектной документации конкретных показателей, на соответствие с которыми должна проводиться проверка.

Третье, это отсутствие классификации видов неисправностей, привязанных к конструктивным элементам МКД и его внутридомовым инженерным системам. Поэтому описание неисправностей может быть вариативным и субъективным. Часто, после описания дефектов специалистами тяжело определить текущую неисправность.

Четвертое, это широкое развитие строительства многоквартирных домов по индивидуальным проектам и отсутствие инструкций по эксплуатации таких домов. Требования, установленные Правилами содержания общего имущества, по передаче эксплуатирующим организациям в течение одного месяца после получения разрешения на введение МКД в эксплуатацию инструкции по эксплуатации многоквартирного дома с 2007 года повсеместно не соблюдаются³.

Указанная инструкция должна содержать:

- рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества;
- рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества;
- рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков (при необходимости).

Отсутствие такой документации создает большие сложности при эксплуатации не типовых МКД.

При проведении осмотров общего имущества выявляются последствия, вызванные неисправностями, а не причины возникновения таких неисправностей. Многие неисправности сложно выявить без использования специального оборудования и приборов. Осмотры общего имущества в многоквартирном доме осуществляются визуально, но действующее законодательство не запрещает при осмотрах использовать специальное оборудование.

Пятое, это полное отсутствие методических материалов по проведению осмотров общего имущества.

Эти и многие другие проблемы в настоящее время законодательно не урегулированы.

Следует учесть, что осмотры общего имущества проводят техники, имеющие в лучшем случае 5 уровень квалификации.

В настоящее время методология проведения осмотров общего имущества после стихийных бедствий, полностью отсутствует. В проведенных исследованиях авторы основывались на практике деятельности управляющих организаций и общих требованиях законодательства к мероприятиям по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Технология осмотров общего имущества после стихийных бедствий должна предусматривать решение следующих задач:

³ Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. "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".

- уменьшение субъективизма в установлении и описании вида неисправностей лицом, которое проводит осмотр общего имущества;
- фото визуализация неисправностей;
- оптимизация последовательности проведения осмотров.

Технология осмотра элементов общего имущества МКД

В соответствии с поставленными задачами технологию осмотра каждого элемента общего имущества МКД можно представить в виде четырех блоков с учетом вида стихийного бедствия:

1. Перечень краткого описания состава осматриваемого элемента и его возможной классификации по различным признакам.
2. Номенклатурный перечень возможных дефектов (по каждому осматриваемому элементу общего имущества), возможность проявления которых в ходе эксплуатации наиболее вероятно. При возникновении не предусмотренных видов неисправностей, они могут быть самостоятельно внесены в свободные графы журнала.
3. Маршрутная карта – последовательность осмотра (порядок движения).
4. Журнал регистрации результатов осмотра (по каждому конкретному элементу МКД).

Оформляться такая технология должна в виде локального акта управляющей организации.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда не содержит информации, которая бы позволила однозначно определить, после наступления какого природного события (явления), какое имущество необходимо незамедлительно осматривать⁴. Поэтому, прежде всего, необходимо установить какие конструктивные элементы дома и его инженерные системы чаще всего подвергаются агрессивным воздействиям.

Исходя из данного подхода был сформирован состав общего имущества, который подлежит внеплановому осмотру с целью выявления нарушений, дефектов и частичных разрушений на ранних стадиях после стихийного бедствия.

Например, после **выпадения осадков** внеплановому (внеочередному) осмотру подлежат:

- кровельное покрытие (целостность, разуклонка, крепление);
- система водоотведения (желоба, воронки и пр.). Кроме того, необходимо осмотреть ливнеприемные воронки на внутренних и внешних водостоках крыши, а также (при их наличии) решетки ливневых колодцев (придомовых территорий), на предмет постороннего мусора;

⁴ Постановление Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

- несущие ограждающие конструкции (на предмет намокания);
- не несущие ограждающие конструкции, расположенные на крышах МКД;
- подвальные помещения общего пользования, в которых расположены инженерные сети МКД (на отопление);
- вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов (на герметичность);
- под кровельные помещения: технические этажи и чердаки (на протечки);
- земельный участок с элементами благоустройства и многолетними зелеными насаждениями.

Для лиц, осуществляющих осмотр общего имущества, составляется маршрутная карта. Пример маршрутной карты приведен в таблице 2.

Таблица 2

Маршрутная карта осмотра общего имущества после стихийных бедствий

| Вид стихийного бедствия | Элементы общего имущества | Виды неисправностей | Исполнитель | № фото неисправности | Дата выявления | Дата устранения |
|---|-----------------------------|--|----------------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Сильный дождь (осадки до 50 мм и более, период до 12 час) | Кровельное покрытие | Отсутствие примыкания | Кровельщик | | | |
| | | Нарушение целостности покрытия | | | | |
| | | Нарушение уклонов | | | | |
| | Внешний водоотвод | Нарушение герметизации стыков желобов | Кровельщик | | | |
| | | Засорение водосборной воронки | | | | |
| | | Отрыв креплений желобов | | | | |
| | | Отрыв креплений водосточных труб | | | | |
| | | Отсутствие водосточных труб | | | | |
| | | Отсутствие желобов | | | | |
| | | Деформация системы водоотведения | | | | |
| | Внутренний водоотвод | Протекание фланцевых соединений | Кровельщик | | | |
| | | Засорение водоприемной воронки | | | | |
| | | Разрушение примыканий у водоприемной воронки | | | | |
| | | Отсутствие защитных «колпаков» | | | | |
| | Подвал | Протечки грунтовых вод | Сантехник | | | |
| | | Подтопление | | | | |
| | | Нарушена герметичность вводов | | | | |
| | Отмостки | Промывы грунта | Специалист по обслуживанию | | | |
| | | Провалы покрытия | | | | |
| | | Отслоения от фундамента, трещины | | | | |
| Ливнеприемные колодцы | Отсутствие решеток | Специалист по обслуживанию | | | | |
| | Засорение | | | | | |
| | Разрушение оголовка | | | | | |
| Несущие конструкции | Намокание | Специалист по обслуживанию | | | | |
| | Нарушение герметизации | | | | | |
| Придомовая территория | Разрушение детских площадок | Специалист по благоустройству | | | | |
| | Подтопление | | | | | |
| | Падение деревьев | | | | | |

Составлено авторами

Следует отметить, что осмотры общего имущества после стихийных бедствий отличаются от плановых осмотров как по видам осматриваемого общего имущества, так и по видам возможных неисправностей.

Маршрутная карта позволяет определить виды выполняемых работ и получить их документальное подтверждение, спланировать осмотры общего имущества по исполнителям, а также спланировать сроки устранения выявленных дефектов.

Выводы

Предложенный подход по организации деятельности по осмотрам общего имущества в МКД носит чисто практический характер и может быть использована для разработки управляющими организациями собственных локальных актов в форме стандарта организации, что предусмотрено законодательством о техническом регулировании⁵.

Технология осмотров общего имущества позволяет специалистам, имеющим недостаточно высокую квалификацию, комплексно и в полном объеме отразить достоверную информацию о техническом состоянии недвижимого имущества.

Разработанные рекомендации могут быть полезными как для управляющих компаний и обслуживающих организаций, так и для органов местного самоуправления и надзорных органов.

⁵ Федерального закона № 184-ФЗ от 27.12.2002г. «О техническом регулировании»;

ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

ЛИТЕРАТУРА

1. Филимонов С.Л. Обоснование первоочередности выполнения работ и оказания услуг при управлении многоквартирным домом. Интернет-журнал Науковедение. 2015. Т. 7. № 1 (26). С. 107.
2. Филимонов С.Л., Глебова Н.П. Технология проведения осмотров общего имущества // Управление многоквартирным домом, № 2, 2011. С. 8–12.
3. Дроздова И.А. Система пользования, управления и эксплуатации многоквартирным домом, как объектом общедолевого имущества. М.; Проспект – 2014.
4. Масленникова Л.В., Шипилова В.В. Способы управления многоквартирным домом. Молодой ученый. 2019. № 27 (265). С. 115–117.
5. Ушкова К.А. Проблемы в управлении эксплуатацией многоквартирного дома. Colloquium-journal. 2019. № 13–2 (37). С. 229–230.
6. Праскова С.В. Модельный порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации. Вестник Института законодательства и правовой информации им. М.М. Сперанского. 2014. № 3 (30). С. 44–52.
7. Серебрякова И.А., Чугунов А.В., Макеева Т.И. Управление общим имуществом многоквартирного дома и повышение его эффективности. Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. 2019. № 1 (16). С. 195–200.
8. Филимонов С.Л., Коломейцев А.В., Кудров Ю.В. Анализ ресурсного обеспечения деятельности по управлению и надлежащему содержанию многоквартирного дома. Интернет-журнал Науковедение. 2017. Т. 9. № 3. С. 74.
9. Шумилин Г.Н. Содержание общего имущества многоквартирного дома как элемент управления многоквартирным домом в целом. В сборнике: Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия Сборник статей по материалам XIII международной научно-практической конференции. 2017. С. 75–82.
10. Музалевская О.К. Особенности определения состава общего имущества многоквартирного жилого дома. Аллея науки. 2019. Т. 2. № 5 (32). С. 173–177.

Filimonov Sergey Leonidovich

Russian state university of tourism and service, sv. Cherkizovo, Russia
E-mail: filimser@mail.ru

Sumzina Larisa Vladimirovna

Russian state university of tourism and service, sv. Cherkizovo, Russia
E-mail: byttech1@yandex.ru

Kolomeytsev Alexandr Vasil'evich

Russian state university of tourism and service, sv. Cherkizovo, Russia
E-mail: naohcc@mail.ru

Kudrov Yuriy Vladimirovich

Russian state university of tourism and service, sv. Cherkizovo, Russia
E-mail: yurakudrov@yandex.ru

Analysis of the activities of management organizations in conducting inspections of common property in apartment buildings after natural disasters

Abstract. After heavy rains, floods, heavy snowfalls, hurricane winds, sharp drops in temperatures and other natural phenomena, managing organizations are obliged to conduct an extraordinary (unscheduled) inspection of the common property in an apartment building (MKD) to determine the technical condition of such a house after climatic and other influences.

The types of natural disasters that can have a negative impact on the structural elements of the house and its engineering systems are considered.

Elements of common property in an apartment building are identified, which are more susceptible to the influence of natural phenomena on the example of heavy rain. Most of these elements of common property are presented by management organizations based on systematic observations.

The analysis of the current housing legislation in the organization and conduct of inspections of common property after natural disasters. It is concluded that there are no methodological approaches to the organization and execution of this type of activity, as well as a list of elements of common property in an apartment building for which unscheduled, partial inspections are required.

An approach is proposed to develop a technology for conducting inspections of common property in an apartment building after the occurrence of natural disasters and an example of a route map that includes: a sequence of measures taken to conduct an inspection, structured types of faults on elements of common property, possible performers of these events, and deadlines for eliminating identified defects.

The route map can be used by any person engaged in the maintenance of common property in an apartment building as their own internal local act, and can also be taken as the basis for the development of route maps for other types of natural disasters.

The inspection technology includes photo documentation of each stage of the inspection and the faults themselves, which indicates the fulfillment of obligations to inspect the common property and allows, if necessary, to re-qualify the type of defect by specialists of the engineering service.

The developed recommendations have a practical purpose.

Keywords: inspection of common property; visual inspection; monitoring of technical condition; maintenance of common property; management of an apartment building; building security; natural disaster