

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ РЕФОРМЫ ЖКХ В РФ	4
(Андриади Ю. Г., канд. техн. наук, доц., Симионова Н. Е., д-р экон. наук, проф., Арцыбашев В. М., инж., Ионов А. А., инж.)	
ГЛАВА 1.1	
ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ И ПОДХОДЫ К РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА	4
1.1.1. Исходная ситуация	4
1.1.2. Муниципальный монополизм	6
1.1.3. Общие подходы к стратегии реформирования ЖКХ	8
1.1.4. Общие принципы и механизмы формирования конкурентной среды в сфере предоставления коммунальных услуг	9
1.1.5. Демонполизация предприятий ЖКХ	24
1.1.6. Общие принципы и подходы по формированию конечного потребителя жилищно-коммунальных услуг	27
1.1.7. Разработка общих принципов тарифной политики в сфере ЖКХ и механизмов тарифообразования на услуги предприятий жилищно-коммунального хозяйства	33
1.1.8. Энергоресурсосбережение	39
1.1.9. Формирование инвестиционной привлекательности	41
ГЛАВА 1.2	
ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	42
1.2.1. Общие положения	42
1.2.2. Информация о жилищно-коммунальных услугах	46
1.2.3. Договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг	47
1.2.4. Права и обязанности потребителей	51
1.2.5. Права и обязанности исполнителя	54
1.2.6. Порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг	56
1.2.7. Обслуживание и ремонт жилищного фонда	57
1.2.8. Предоставление коммунальных услуг	66
1.2.9. Особенности предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителям в индивидуальных жилых домах	70
1.2.10. Оплата жилищно-коммунальных услуг	73
1.2.11. Учет объема и качества потребляемых коммунальных услуг	82
1.2.12. Предъявление заявлений (претензий) и устранение нарушений	85
1.2.13. Ответственность за нарушение правил	87
1.2.14. Контроль за соблюдением правил	92
ГЛАВА 1.3.	
ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ	94
1.3.1. Концепция управления жилищным фондом с привлечением управляющей компании	94
1.3.2. Функции управляющей компании	98
1.3.3. Функции муниципальной структуры во взаимодействии с управляющей компанией	100

1.3.4. Организация конкурсного отбора управляющих компаний	100
1.3.5. Система критериев оценки качества работы управляющей компании	102
ГЛАВА 1.4	
СЕРТИФИКАЦИЯ УСЛУГ И ПЕРСОНАЛА В СФЕРЕ ЖКХ	109
РАЗДЕЛ 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	114
(Шумейко В. И., проф., Шеина С. Г., канд. техн. наук, доц., Маилян Л. Р., д-р техн. наук, проф., Краснов А. А., канд. техн. наук, доц.)	
ГЛАВА 2.1	
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	114
2.1.1. Содержание системы технической эксплуатации жилых зданий	114
2.1.2. Понятия и виды ремонтных работ	115
2.1.3. Система ремонтов. Стратегия планирования	118
2.1.4. Классификация жилищного фонда (стандарты жилища)	123
2.1.5. Стандарты эксплуатации жилищного фонда	125
2.1.6. Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда в зависимости от стандарта эксплуатации	126
ГЛАВА 2.2	
ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕЖИМОВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ	134
2.2.1. Содержание квартир	134
2.2.2. Техническое обслуживание подвалов	136
2.2.3. Содержание чердаков	138
2.2.4. Техническое обслуживание и содержание лестничных клеток	139
2.2.5. Внешнее благоустройство зданий и территорий	141
2.2.6. Уборка придомовой территории. Организация уборки территории	143
2.2.7. Санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов	145
2.2.8. Озеленение	147
ГЛАВА 2.3	
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ	150
2.3.1. Фундаменты и стены подвалов	150
2.3.2. Стены	152
2.3.3. Перекрытия	158
2.3.4. Полы	160
2.3.5. Перегородки	161
2.3.6. Крыши	162
2.3.7. Окна, двери, световые фонари	170
2.3.8. Лестницы	172
2.3.9. Печи	173
2.3.10. Специальные мероприятия	175
ГЛАВА 2.4	
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ	180
2.4.1. Теплоснабжение	180
2.4.2. Центральное отопление	182

2.4.3. Горячее водоснабжение	188
2.4.4. Децентрализованное теплоснабжение	190
2.4.5. Внутренние устройства газоснабжения	191
2.4.6. Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование	194
2.4.7. Вентиляция	199
2.4.8. Внутренний водопровод и канализация	200
2.4.9. Мусоропроводы	202
2.4.10. Лифты	207

ГЛАВА 2.5

СОВРЕМЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛЬЮ	210
2.5.1. Качество жилых зданий	210
2.5.2. Тепловой комфорт жилья	213
2.5.3. Экология жилой среды	217
2.5.4. Функциональная комфортность жилья	226
2.5.5. Условия безопасности	229
2.5.6. Ремонтопригодность зданий	234

ГЛАВА 2.6

ПРАВИЛА И НОРМЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СЛОЖНЫХ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ	238
2.6.1. Мероприятия по охране геологической среды	238
2.6.2. Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда в зависимости от категории геологического риска	240
2.6.3. Особенности технического обслуживания и ремонта жилых зданий на различных территориях	244

РАЗДЕЛ 3. ПЛАНИРОВАНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕКУЩЕГО

И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ	255
(Шеина С. Г., канд. техн. наук, доц., Шумеев В. Г., инж., Краснов А. А., канд. техн. наук, доц.)	

ГЛАВА 3.1

ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	255
3.1.1. Физический износ зданий	255
3.1.2. Моральный износ зданий	260
3.1.3. Методика совместного учета физического и морального износа	266
3.1.4. Техничко-экономический анализ состояния жилищного фонда и перспективное планирование его ремонта	269

РАЗДЕЛ 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

277	(Шеина С. Г., канд. техн. наук, доц., Маилян А. Л., инж., Пискуновский Ю. В., инж., Маилян Л. Д., инж.)
Приложение 1	
Содержание плана управления муниципальным жилищным фондом	277
Приложение 2	
Целевая структура управляющей компании	280
Приложение 3	
Периодичность предоставления отчетности по отдельным критериям качества работы управляющей компании	281

Приложение 4	
Методика оценки интегральных показателей технического состояния объектов	282
Приложение 5	
Форма журнала регистрации результатов осмотров жилого дома	289
Приложение 6	
Опись работ по текущему ремонту на 200_г.	294
Приложение 7	
Формы отчетности о техническом состоянии объектов жилищного фонда (инвентаризация объектов жилищного фонда, потребность в ремонтных работах, сведения о произведенных капитальных ремонтах, мониторинг производства ремонтных работ)	296
Приложение 8	
Форма паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях	298
Приложение 9	
Учет оплаты жилищно-коммунальных услуг населением	302
Приложение 10	
Порядок оценки качества ремонтных работ при приемке жилых зданий после текущего ремонта	303
Приложение 11	
Собеседование с участником конкурса	305
Приложение 12	
Акт приемочной комиссии о проверке качества работ и услуг управляющей компании	306
Приложение 13	
Примерный перечень параметров качества жилищно-коммунального обслуживания	310
Приложение 14	
Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов	313
Приложение 15	
Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов	314
Приложение 16	
Периодичность плановых частичных осмотров жилых домов	325
Приложение 17	
Перечень работ текущего ремонта жилого здания	328
Приложение 18	
Перечень работ технического обслуживания жилого здания	338
Приложение 19	
Перечень работ по санитарному содержанию жилого здания	343
Приложение 20	
Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования	346
Приложение 21	349
Постановление Мэра города Ростова-на-Дону № 1000 от 15.07.2005 г. об утверждении Положения о мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Ростова-на-Дону	349
Приложение 22	356
Предлагаемая структура «Дирекции муниципального заказа»	356

Приложение 23	357
Структура подразделений и штатное расписание Дирекции муниципального заказа	357
Приложение 24	360
Приказ Госстроя от 06.09.04. № 107 о системе добровольной сертификации в жилищно-коммунальной сфере Российской Федерации «Росжилкоммунсертификация»	360
Приложение 25	361
Коды и схемы сертификации услуг	361
Приложение 26	371
Коды и схемы сертификации персонала	371

ЛИТЕРАТУРА	375
-------------------------	-----