

## **СИСТЕМА ПЛАНИРОВАНИЯ РАБОТ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

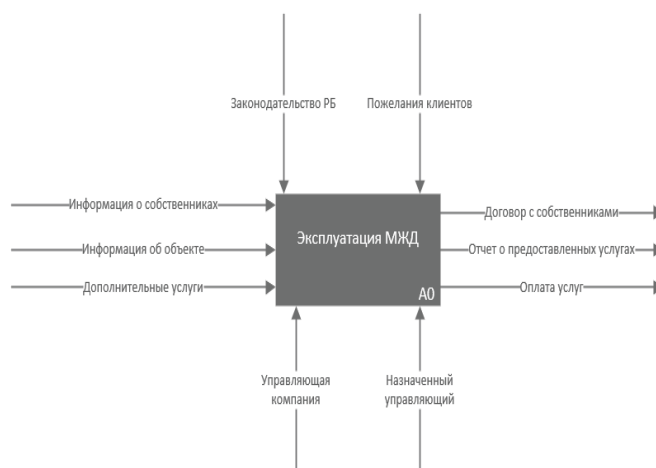
Эксплуатация объектов жилой недвижимости представляет собой важнейшую и наиболее продолжительную часть их жизненного цикла, на протяжении которой они используются по назначению. Обеспечение нормального функционирования жилых зданий в процессе их использования является главной задачей в процессе управления жилой недвижимостью.

Планирование позволяет определить требуемые состав, объем, стоимость работ, упорядочить их по срокам и исполнителям, ранжировать работы по приоритетности, поскольку объем финансовых и иных ресурсов, как правило, ограничен. В процессе составления плана рассматриваются варианты экономии расходов на содержание и ремонт дома, создания резервных фондов, накопления средств на капитальный ремонт. Планирование поможет рационально распределить имеющиеся ресурсы. В результате разрабатывается и согласовывается с собственниками жилья план управления многоквартирным домом. Такой план нужно составлять по отдельному дому, поскольку каждый из них имеет свои особенности: технические, экономические, социальные.

Для осуществления этого процесса собственники помещений обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. В Беларуси в соответствии с Жилищным Кодексом Республики Беларусь выделяется три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Объектом при управлении многоквартирным домом являются жилые и нежилые помещения, общее имущество (которым управляют все собственники), а к субъектам управления можно отнести как самих собственников помещений, а также управляющего (управляющую организацию).



**Рисунок – Контекстная диаграмма idef0:  
Эксплуатация управляющей компанией МЖД**

Примерная структура годового плана управления многоквартирным домом:

- контроль состояния дома (технические осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, аварийное обслуживание);
- текущий ремонт помещений общего пользования;
- клининг (уборка помещений общего пользования, земельного участка, удаление бытового мусора и крупногабаритных отходов);
- ландшафтный дизайн (озеленение и благоустройство придомовой территории);
- специальные работы (обслуживание лифтов, электроплит, АППЗ, ПЗУ и др.);
- коммунальные услуги (водо-, тепло-, газоснабжение и т.п., техническое обслуживание инженерного оборудования дома);
- взаимодействие с жильцами (выполнение заявок, рассмотрение жалоб и предложений, порядок информирования жильцов и отчетности перед собственниками);
- безопасность (пожарная и иная безопасность, контроль доступа в дом, действия в чрезвычайных обстоятельствах).

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Управление недвижимостью 3-е изд., и доп. Учебник и практикум для вузов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://surl.li/byfqz>. Дата доступа: 08.05.2022.

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь / статья 98 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://surl.li/byfre>. Дата доступа: 08.05.2022.