

**Е. М. Блех, М. Г. Гельбаум,
В. П. Наумов**

**Экономика,
организация и планирование
жилищного хозяйства**

Справочное пособие

**Москва
Стройиздат
1984**

Евгений Михайлович Блех
Михаил Геннадьевич Гельбаум
Виктор Павлович Наумов

**ЭКОНОМИКА, ОРГАНИЗАЦИЯ
И ПЛАНИРОВАНИЕ
ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Редакция литературы по жилищно-коммунальному хозяйству
Зав. редакцией В. И. Киселев
Редактор Г. В. Беляева
Младший редактор Г. А. Морозова
Художественный редактор Г. А. Сафонова
Технические редакторы В. Д. Павлова, Ю. Л. Циханкова
Корректоры Г. А. Кравченко, И. В. Медведь
ИБ № 3235

Сдано в набор 17.10.83. Подписано в печать 06.12.83. Т-22633. Формат 84×108¹/₃₂.
Бумага тип. № 3. Гарнитура «Литературная». Печать высокая. Усл. печ. л.
8,4. Усл. кр.-отт. 8,61. Уч.-изд. л. 11,3. Тираж 17 000 экз. Изд. № АХ-9803.
Заказ № 595. Цена 55 коп.

Стройиздат, 101442, Москва, Каляевская, 23а

Владимирская типография «Союзполиграфпрома» при Государственном
комитете СССР по делам издательств, полиграфии и книжной торговли
600000, г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 7

**Е. М. БЛЕХ, М. Г. ГЕЛЬБАУ
В. П. НАУМОВ**

**ЭКОНОМИКА,
ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ
ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА**

**СПРАВОЧНОЕ
ПОСОБИЕ**

**Под общей редакцией канд. экон. наук
Е. М. Блеха**



МОСКВА СТРОИИЗДАТ 1984

ББК 65.9(2)441

Б 68

УДК [69.059.1 : 658.5](035.5)

Печатается по решению секции литературы по жилищно-коммунальному хозяйству редакционного совета Стройиздата

Рецензент зам. начальника управления по ремонту жилищного фонда Госгражданстроя Н. М. Редянова

Блех Е. М. и др.

Б 68 Экономика, организация и планирование жилищного хозяйства: Справ. пособие/Е. М. Блех, М. Г. Гельбаум, В. П. Наумов; Под общ. ред. Е. М. Блеха. — М.: Стройиздат, 1984. — 159 с., ил.

Приведены сведения по экономическим и организационным вопросам, а также планированию жилищного хозяйства. Изложены система управления жилищным хозяйством, порядок формирования производственных фондов, планирования доходов и расходов, организация содержания и ремонта жилищного фонда. Даны примеры расчетов различных показателей производственно-хозяйственной деятельности жилищных организаций.

Для специалистов по вопросам экономики и планирования жилищного хозяйства.

Б 3401010000—334 162—84
047(01)—84

ББК 65.9(2)441

338кх

© Стройиздат, 1984

ПРЕДИСЛОВИЕ

Постоянная забота нашей партии и правительства, выраженная в Конституции СССР и в Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик об обеспечении каждой семьи благоустроенной квартирой, проявляется в высоких темпах жилищного строительства и значительном увеличении средств на обеспечение сохранности и ремонта жилищного фонда. В принятых XXVI съездом КПСС Основных направлениях экономического и социального развития СССР на 1981—1985 годы и на период до 1990 года предусматривается осуществление мер по улучшению эксплуатации жилищного фонда и его сохранности. На ноябрьском (1982 г.) и июньском (1983 г.) Пленумах ЦК КПСС отмечалось, что огромный сдвиг произошёл у нас в деле улучшения жилищных условий населения. И хотя жилищная проблема остается острой для многих — эту проблему мы в недалеком будущем в основном решим.

Жилищное хозяйство, представляющее собой ведущую подотрасль непроизводственной сферы, эксплуатирует свыше 2,27 млрд. м² общей площади жилых зданий в городах и рабочих поселках. Стоимость жилых зданий составляет около 20 % основных фондов народного хозяйства страны.

Происходящие в жилищном хозяйстве большие количественные и качественные изменения в составе и структуре жилых зданий: повышение этажности и благоустройства, внедрение новых видов инженерного оборудования, рост требований населения к качеству эксплуатации жилищного фонда — вызывают необходимость повышения уровня экономических знаний всех работников жилищного хозяйства.

Принятие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, постановления Совета Министров СССР № 740 от 4 сентября 1978 года «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда», постановления пятой сессии десятого созыва Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 года «О развитии жилищного хозяйства, улучшений использования и сохранности жилищного фонда» потребовали решения проблем, к которым относятся разработка и уточнение схем управления в жилищном хозяйстве, планирования, организации и других актуальных вопросов по экономике жилищного хозяйства.

В настоящем справочном пособии сделана попытка систематизировать действующие общесоюзные и республиканские нормативно-методические документы и законодательные акты, отражающие современное состояние экономики, организации и планирования в жилищном хозяйстве.

Авторы выражают благодарность рецензенту Редяновой Н. М. за замечания и пожелания, направленные на улучшение содержания справочного пособия.

ГЛАВА 1. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

1. Основные принципы управления жилищным хозяйством

Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик регламентируются основные принципы государственного управления жилищным фондом. Государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществляют Советы Министров СССР, союзных и автономных республик, исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, министерства, государственные комитеты и ведомства, а также специально уполномоченные на то государственные органы в соответствии с законодательством Союза ССР и союзных республик.

Управление жилищным фондом местных Советов народных депутатов осуществляют исполнительные комитеты и образуемые ими органы управления. Управление ведомственным жилищным фондом осуществляют министерства, государственные комитеты, ведомства и подчиненные им предприятия, учреждения и организации, в чьем ведении находится этот фонд.

Управление общественным жилищным фондом осуществляют органы управления колхозов, других кооперативных организаций и их объединений, органы профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами (положениями). Управление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляют органы управления жилищно-строительных кооперативов в соответствии с их уставами. Профессиональные союзы и другие общественные организации в соответствии со своими уставными положениями участвуют в управлении и обеспечении сохранности государственного и общественного жилищного фонда.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установление очередности на получение жилой площади, а также ее распределение в домах государственного и общественного жилищного фонда осуществляют под общественным контролем и с соблюдением гласности. Государственные органы, предприятия, учреждения и организации обязаны всемерно учитывать предложения общественных организаций и граждан при проведении мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

Для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда создают жилищно-эксплуатационные организации, деятельность которых осуществляется на основе хозяйственного расчета. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование,

высокий уровень обслуживания граждан, а также контролировать соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории. Жилое здание может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией. Если для эксплуатации зданий ведомственного жилищного фонда не может быть создана жилищно-эксплуатационная организация, то эксплуатацию осуществляют предприятия, учреждения, организации.

Совет Министров СССР определяет основания и условия передачи застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям для заселения части жилой площади во вновь построенных за счет государственных капитальных вложений домах, а также размеры передаваемой жилой площади. Жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам.

Государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой для СССР системе в порядке, устанавливаемом Советом Министров СССР. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда имеет своей задачей обеспечить соблюдение всеми министерствами, государственными комитетами, ведомствами, предприятиями, учреждениями, организациями, жилищно-строительными кооперативами, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями, организациями, должностными лицами и гражданами порядка распределения жилой площади и предоставления гражданам жилых помещений, правил пользования жилищным фондом, содержания его в технически исправном состоянии.

2. Структура управления жилищным хозяйством в РСФСР

Управление жилищным хозяйством в РСФСР предусматривает использование принципа двойного подчинения, сущность которого заключается в том, что жилищные организации подчиняются как местным Советам народных депутатов, так и вышестоящему отраслевому органу. Такая особенность управления позволяет учитывать местный характер в развитии жилищного хозяйства и сочетать отраслевое управление с территориальным. Непосредственное управление жилищным хозяйством в городах и рабочих поселках возложено на местные Советы народных депутатов, которые осуществляют руководство через жилищные организации посредством планирования, контроля и материального обеспечения. Вышестоящие отраслевые органы ведают вопросами развития и совершенствования организации эксплуатации жилищного фонда, разработкой и

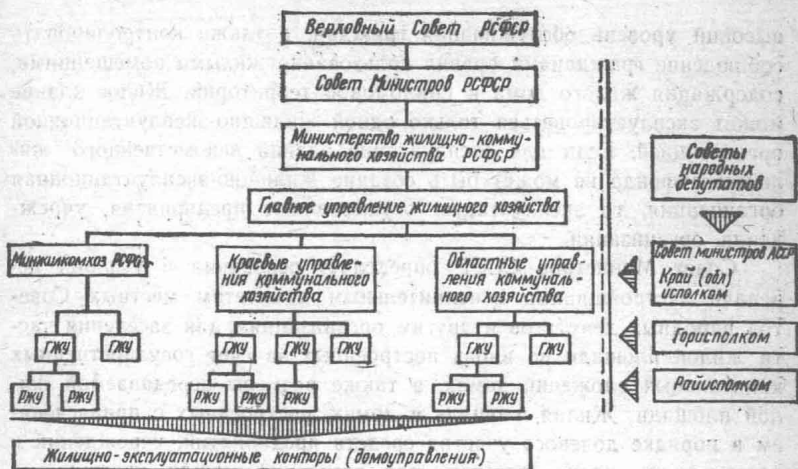


Рис. 1. Схема управления жилищным хозяйством РСФСР (до введения новых организационных форм управления)

внедрением новой техники и технологий, подготовкой квалифицированных кадров. Взаимосвязь подразделений и органов жилищного хозяйства РСФСР на различных уровнях управления представлена на рис. 1.

В состав Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР входит Главное управление жилищного хозяйства (Главжилуправление), которое является структурным подразделением центрального аппарата Министерства. Главжилуправление руководит органами жилищного хозяйства автономных республик, областей (краев), городов и рабочих поселков. Структурная схема Главжилуправления приведена на рис. 2.

Свою деятельность Главжилуправление осуществляет в соответствии с «Положением о Главном управлении жилищного хозяйства», утвержденным Министром жилищно-коммунального хозяйства РСФСР 12 февраля 1975 г. Основные задачи Главжилуправления сводятся к разработке и организации мероприятий, обеспечивающих выполнение решений партии и правительства о развитии и совершенствовании жилищного хозяйства и эксплуатации жилищного фонда на территории РСФСР для наиболее полного удовлетворения потребностей населения в жилищно-коммунальном обслуживании.

Основными функциями Главжилуправления являются:

участие в разработке проектов перспективных, пятилетних и годовых планов развития жилищного хозяйства АССР, краев, областей, городов Москвы и Ленинграда; проектов годовых финансовых планов жилищно-эксплуатационных организаций местных Советов;

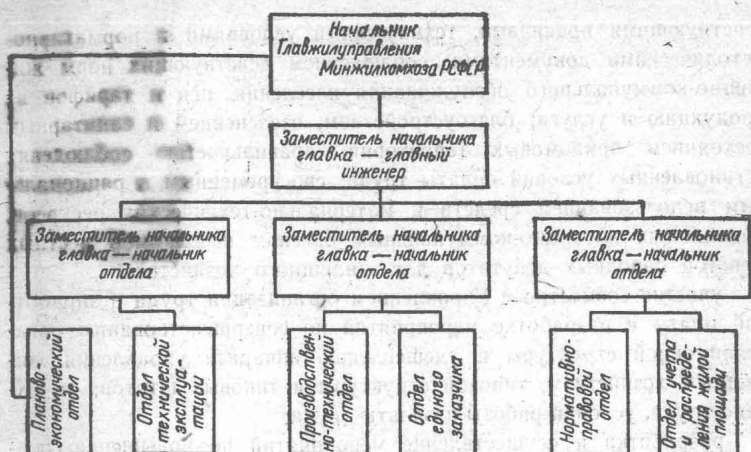


Рис. 2. Структурная схема Главного управления жилищного хозяйства Минжилкомхоза РСФСР

проектов планов научных исследований, опытно-конструкторских работ, освоения производства новой техники и внедрения прогрессивной технологии в жилищное хозяйство РСФСР;

контроль за выполнением утвержденных планов подведомственными предприятиями и организациями;

оценка по типовым проектам эксплуатационных качеств новых серий жилых домов;

разработка мероприятий по совершенствованию эффективности капитального и текущего ремонта жилищного фонда, а также рассмотрение квартальных и годовых отчетов о выполнении планов капитального ремонта жилищного фонда;

анализ финансово-хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций местных Советов народных депутатов, разработка мероприятий по улучшению их хозяйственно-финансовой деятельности;

руководство финансово-хозяйственной деятельностью непосредственно подчиненных предприятий и организаций;

оказание помощи исполкомам местных Советов народных депутатов в приемке ведомственного жилищного фонда и переводе жилищно-эксплуатационных организаций на хозяйственный расчет;

разработка и представление на утверждение в установленном порядке правил, технических условий, нормативно-методических документов по обеспечению сохранности, ремонту и эксплуатации жилищного фонда;

контроль за обеспечением надлежащей сохранности жилищного фонда, технически правильной его эксплуатацией в соответствии с

действующими правилами, техническими условиями и нормативно-методическими документами; соблюдением действующих норм жилищно-коммунального обслуживания населения, цен и тарифов на продукцию и услуги; благоустройством, озеленением и санитарным состоянием придомовых территорий; правильностью соблюдения установленных условий оплаты труда; своевременным и рациональным использованием средств и материально-технических ресурсов, выделяемых жилищно-коммунальным органам исполкомов местных Советов народных депутатов для жилищного хозяйства;

участие совместно с Управлением организации труда и заработной платы в разработке мероприятий по совершенствованию организационной структуры и удешевлению аппарата управления жилищным хозяйством, типовой структуры и типовых штатов; по охране труда, условий работы и оплаты труда;

разработка и осуществление мероприятий по повышению рентабельности и улучшению экономических показателей работы ведомственных организаций жилищного хозяйства, внедрению передовых методов планирования и экономического стимулирования, переводу их на новые условия работы;

рассмотрение и обобщение итогов общественных смотров, расширение общественных форм обслуживания домохозяйства, опыта работы домовых комитетов, народных ремонтных дружин, работы с детьми и подростками по месту жительства;

своевременное рассмотрение писем (заявлений и жалоб) граждан, принятие мер к устранению указанных в них недостатков в деятельности организаций жилищного хозяйства.

Главжилуправление осуществляет жилищную политику на местах через Минжилкомхозы автономных республик, краевые и областные управления коммунального хозяйства, которые руководят городскими жилищными управлениями. Последние включают в свой состав первичные организации — жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК) (домоуправления), а в последнее время — тресты жилищного хозяйства и дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), непосредственно подчиняющиеся городским жилищным управлениям, (ГЖУ), а в городах с районным делением — районные жилищные управления (РЖУ).

Основа современной системы управления эксплуатацией жилищного фонда была заложена в постановлении ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранности жилищного хозяйства в городах», в соответствии с которым была ликвидирована такая форма эксплуатации жилищного фонда, как жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы), организованные в 1924 г., а ответственность за сохранность жилищного фонда возложена на местные Советы, при которых были организованы жилищные управления. Параллельно с этим было создано жилищное хозяйство ведомственных организаций. В то время первичной жилищно-эксплуатационной организацией являлись домоуправления, организованные таким образом, чтобы размер эксплуатируемой жилой площади составлял в группе домов до 3000 м² или в одном доме свыше 3000 м². Такой размер площади обуславливался необходимостью приблизить руководство хозяйством к населению. При этом низкий уровень благоустройства и технического оснащения зданий позволял совме-

щать в лице одного управляющего домами функции администратора, инженера и хозяйственника. По мере роста оснащения жилых зданий элементами благоустройства и инженерным оборудованием эта форма управления оказалась устаревшей, потребовалось усиление технического руководства, эксплуатации жилищного фонда, ликвидация мелких хозяйств. Укрупнение первичных жилищно-эксплуатационных организаций началось в 1948—1949 и в 1957 гг., продолжаясь по настоящее время.

До последних лет основным звеном структуры абсолютного большинства жилищных организаций в РСФСР являлась ЖЭК (управление домами) с подразделением на шесть категорий в зависимости от размера эксплуатируемой жилой и приравненной к ней площади. Структура ЖЭК показана на рис. 3. ЖЭК (управление домами) осуществляет свою деятельность на основании «Типового положения о жилищно-эксплуатационной конторе исполкома местного Совета народных депутатов», основные требования которого сводятся к следующему:

ЖЭК исполкома местного Совета народных депутатов является государственной хозрасчетной организацией, действующей на началах, предусмотренных законодательством по эксплуатации и сохранению государственного жилищного фонда;

основной задачей ЖЭК является сохранение находящегося в ее ведении жилищного фонда в исправном состоянии и обеспечение бесперебойной работы оборудования и устройств жилых домов;

ЖЭК руководствуется в своей работе Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и обеспечивает: своевременное проведение текущего и капитального ремонта зданий; содержание домовладений в надлежащем техническом и санитарном состоянии; соблюдение жильцами обязанностей по образцовому содержанию квартир на основании договора найма; повышение благоустройства дворовых территорий;

ЖЭК пользуется правами юридического лица, имеет уставной фонд, который определяется исполкомом местного Совета народных депутатов на основе инвентаризационной оценки строений и установленных норм собственных оборотных средств;

ЖЭК имеет самостоятельный расчетный счет в соответствующем отделении государственного банка, печать и штамп с названием организации;

ЖЭК имеет техническую документацию по домовладениям, указанную в правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, журналы по общему делопроизводству и бухгалтерскому учету, распоряжения и приказы вышестоящих органов, решения исполкома местного Совета народных депутатов по вопросам жилищного хозяйства, книгу заявлений и предложений квартиросъемщиков;

ЖЭК регулярно подготавливает и представляет в городское (районное) жилищное управление отчеты о проводимой работе по формам периодической отчетности, утвержденным органами цент-

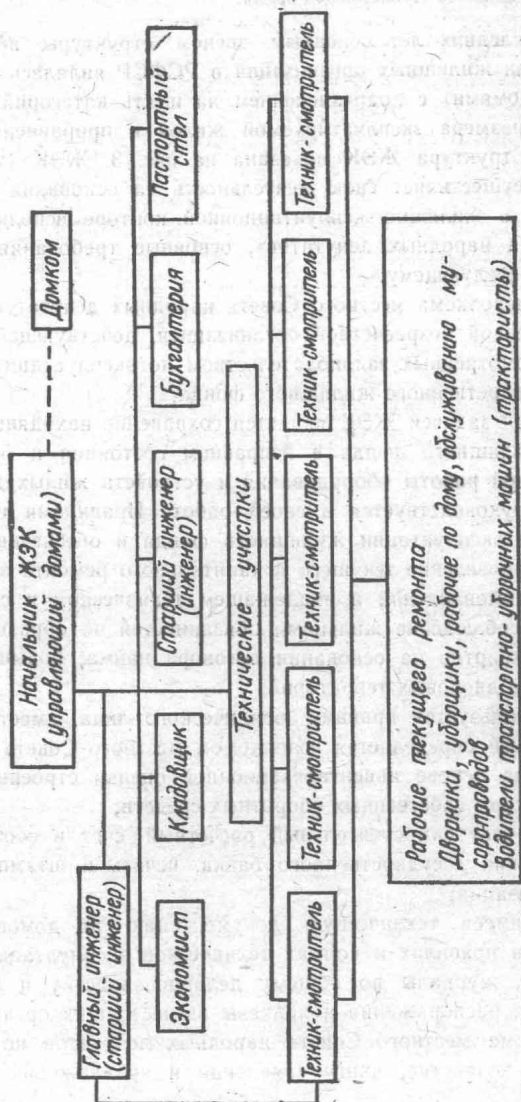


Рис. 3. Структурная схема жилищно-эксплуатационной конторы

рального статистического управления при Совете Министров союзной республики, а также разные сведения, характеризующие ее работу и состояние жилищного фонда;

ревизию и обследование деятельности ЖЭК проводят соответствующее городское (районное) жилищное управление и другие имеющие на то право органы;

всю хозяйственную и организационно-массовую работу ЖЭК проводят в тесном контакте с общественным домовым комитетом и активом жильцов домов в соответствии с утвержденным положением об общественном домовом комитете;

руководство деятельностью ЖЭК осуществляет начальник, назначаемый приказом по городскому (районному) жилищному управлению после утверждения его в этой должности исполкомом местного Совета народных депутатов;

административно-управленческий и инженерно-технический персонал ЖЭК руководствуется в своей деятельности «Типовым положением о жилищно-эксплуатационной конторе местного Совета народных депутатов», действующими законами и постановлениями, приказами и распоряжениями вышестоящих организаций, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

ликвидируют ЖЭК только по решению исполкома местного Совета народных депутатов.

3. Функции управления и численность работников первичных жилищно-эксплуатационных организаций

В жилищном хозяйстве СССР нормативы численности разработаны для инженерно-технических работников и служащих, занятых в ЖЭК (управлениях домами, ДЭЗ), при обслуживании жилой и приравненной к ней нежилой площади в размере от 5 до 300 тыс. м². Нормативы численности установлены на следующие функции управления, связанные с хозяйственно-финансовой деятельностью ЖЭК (управлений домами, ДЭЗ): общее руководство организацией жилищного хозяйства; техническая эксплуатация жилищного фонда и нежилых помещений; бухгалтерский учет и финансовая деятельность; технико-экономическое планирование; материально-техническое снабжение; делопроизводство, соблюдение паспортного режима; культурно-производственная работа.

При централизованном выполнении работ по функции «Бухгалтерский учет и финансовая деятельность» нормативы численности, предусмотренные по данной функции, не учитываются.

Нормативная численность инженерно-технических работников и служащих ЖЭК (управлений домами, ДЭЗ) определяется суммой

нормативной численности по функциям с округлением до целого числа.

Деятельность работников ЖЭК (ДЭЗ, управлений домами) регламентируется должностными инструкциями, разработанными в соответствии с «Квалификационным справочником должностей служащих» и «Квалификационными характеристиками должностей служащих предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства и бытового обслуживания населения».

Должностные инструкции утверждаются руководителем жилищной организации.

Инженерно-технические работники и служащие ЖЭК (ДЭЗ, управлений домами) обеспечивают сохранность и содержание жилищного фонда в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации, бесперебойную работу устройств в жилых домах, надлежащее содержание элементов внешнего благоустройства, соблюдение санитарно-технических и противопожарных правил; осуществляют контроль за состоянием жилой и приравненной к ней нежилой площади; организуют работу по профилактическому осмотру жилищного фонда и его плановому и внеочередному текущему ремонту; проводят работу по укреплению материально-технической базы ЖЭК, сохранности и правильному использованию оборудования и материалов; разрабатывают и своевременно представляют в вышестоящие органы хозяйственно-финансовые планы, сметы, бухгалтерские отчеты и балансы ЖЭК (ДЭЗ, управлений домами). Организация труда отражает существующий в передовых ЖЭК уровень организации и механизации работ, предусматривающий применение современной организационной и вычислительной техники.

Рабочее место исполнителя должно оборудоваться в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами на уровне освещенности, температуры, влажности, чистоты воздушной среды и шума. В административно-канторских помещениях санитарными нормами установлена площадь 3,25—5 м² на одного работающего. Потолок, стены должны иметь светлую, матовую окраску; цвет мебели и оборудования должен гармонировать с общим фоном помещения, создавать красивый и благоприятный для работы цветовой ансамбль; окно не должно быть в поле зрения работающего, находящегося на рабочем месте; столы следует располагать перпендикулярно окну, при этом лучшим положением считается, когда окно расположено слева.

К содержанию работ по общему руководству организацией жилищного хозяйства относятся: работы по сохранности и содержанию жилищного фонда в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации, обеспечение бесперебойной работы оборудования и инженерных устройств жилых зданий, надлежащего содержания элементов внешнего благоустройства, придомовых терри-

торий и соблюдения противопожарных правил; организация работы по профилактическому осмотру жилищного фонда, его профилактическому и непредвиденному текущему ремонту, осуществление контроля за своевременной подготовкой жилищного фонда к зиме, обеспечение выполнения установленных планов и рентабельного ведения жилищного хозяйства, своевременного поступления квартирной и арендной платы, организация разработки мероприятий по снижению эксплуатационных расходов и сокращению трудовых затрат на содержание жилищного фонда; принятие мер по укреплению материально-технической базы жилищной организации, сохранности и правильному использованию оборудования, запасных частей и материалов; обеспечение своевременного представления в вышестоящие органы хозяйственно-финансовых планов, смет, бухгалтерских отчетов и балансов жилищной организации; контроль за соблюдением сроков заключения договоров найма, жилых помещений и аренды нежилых помещений, а также паспортизацией жилищного фонда; заключение договоров с подрядными и коммунальными организациями, предоставляющими услуги, договоров найма жилья и паспортизацию квартир с оформлением договоров найма на государственную квартиру; контроль за выполнением плана заготовки металлолома, пищевых отходов, макулатуры; оформление материалов в народный суд, арбитраж, товарищеские суды, писем в общественные организации; осуществление контроля за правильным использованием, учетом и распределением служебной площади, а также соблюдением паспортного режима; организация культурно-просветительной работы с детьми и подростками по месту жительства, организация соревнования жильцов за образцовое содержание жилой площади; своевременное рассмотрение писем, жалоб, заявлений трудящихся и принятие по ним соответствующих мер, прием жильцов в установленные графиком сроки; принятие мер по обеспечению квалифицированными кадрами, наилучшему использованию знаний и опыта работников, созданию безопасных условий труда, улучшению их жилищных и культурно-бытовых условий; проведение с участием общественных организаций работы по воспитанию кадров, строгому соблюдению государственных интересов, трудовой и производственной дисциплины; организация социалистического соревнования между участками техников-смотрителей, индивидуально — между сотрудниками ЖЭК; обеспечение правильного сочетания экономических и административных методов руководства; осуществление мероприятий по внедрению научной организации труда, прогрессивных форм его оплаты; организация и обеспечение противопаводковых мероприятий; контроль за осуществлением противопожарной защиты и охраны труда на всех проводимых работах в ЖЭК.

Общее руководство организацией осуществляют начальник (уп-

**ТАБЛИЦА 1. ОБЩЕЕ РУКОВОДСТВО ОРГАНИЗАЦИЕЙ
ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Численность сотрудников ЖЭК	Размер жилой и приравненной к ней нежилой площади, тыс.м ²									
	до 6	6—11	11—16,56	16,56—25,6	25,6—38,9	38,9—59,8	59,8—91,3	91,3—139,9	139,9—213,9	213,9—250
	Нормативы численности, чел.									
До 10	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	—	—	—	—	—
11—20	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	—	—	—	—
21—30	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	—	—
31—50	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,7
51—80	—	—	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,8
81—130	—	—	—	—	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,9
131—200	—	—	—	—	—	1,5	1,6	1,7	1,8	2
201 и более	—	—	—	—	—	1,6	1,7	1,8	1,9	2,1
										2,2
										2,3

равляющий) и главный инженер. Нормативы численности работников, выполняющих функции по общему руководству, приведены в табл. 1.

В содержание работ по технической эксплуатации жилищного фонда и нежилых помещений входит: обеспечение сохранности и правильной технической эксплуатации жилищного фонда, соответствующего санитарного содержания домовладений, организация и проведение профилактического осмотра квартир и зданий, составление перечня и расчет объемов работ по текущему и капитальному ремонту;

осуществление контроля за проведением и качеством работы по ремонту жилищного фонда, мероприятий по подготовке жилищного фонда к зиме; составление графиков профилактического осмотра квартир слесарями-сантехниками и электромонтерами, контроль за соблюдением графиков, обеспечение выполнения неотложного ремонта, выявленного при осмотрах или по заявкам граждан; осуществление контроля за уборкой территорий, санитарным состоянием мусоропроводов, содержанием в порядке элементов внешнего благоустройства, мусоросборников, своевременным вывозом бытового мусора; обследование освобождаемых квартир, составление расценокных ведомостей по ремонту, организация ремонта и передачи квартиры новому жильцу; контроль за своевременным обеспечением инвентарем, необходимым для содержания домовладений в надлежащем санитарном состоянии, за сбором металлолома, вторичного сырья и пищевых отходов; контроль за соблюдением правил противопожарной охраны зданий и сооружений; прием жилищного фонда после текущего ремонта и контроль за его технической эксплуатацией; участие в учете домашних животных для финорганов; работа с общественностью по обеспечению сохранности жилищ-

ТАБЛИЦА 2. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Численность рабочих ЖЭК	Размер жилой и приравненной к ней нежилой площади, тыс. м ²										
	до 6	6—8	8—11,6	11,6—15,8	15,8—22,4	22,4—31	31—43,7	43,7—60,7	60,7—85,3	85,3—118,9	118,9—166,54
	Нормативы численности, чел.										
До 10	0,6	0,8	1	1,2	1,4	1,6	1,9	2,3	—	—	—
11—20	0,7	0,9	1,1	1,3	1,5	1,8	2,1	2,5	—	—	—
21—30	0,8	1	1,2	1,4	1,6	2	2,3	2,8	3,5	4,1	—
31—55	—	1,1	1,3	1,5	1,8	2,2	2,5	3,1	3,8	4,5	—
56—85	—	—	—	1,6	2	2,4	2,9	3,5	4,2	5	6
86—155	—	—	—	—	—	2,6	3,3	3,9	4,7	5,6	6,7
156—200	—	—	—	—	—	—	3,6	4,3	5,2	6,2	7,4
											свыше 166,54
											166,54

ного фонда, охране зеленых насаждений, привлечение населения к благоустройству дворовых территорий, организация детских и спортивных площадок; внедрение мероприятий по научной организации труда для обеспечения высокого уровня обслуживания населения и роста производительности труда; прием населения в установленное графиком время.

Техническую эксплуатацию жилищного фонда и нежилых помещений осуществляют старший инженер, инженер, техник-смотритель организации жилищного хозяйства.

Нормативы численности работников, выполняющих функции по технической эксплуатации фонда и нежилых помещений, приведены в табл. 2.

Для жилых микрорайонов, оснащенных системами централизованного теплоснабжения, газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, насыщенных многоэтажными жилыми зданиями создается объединенная диспетчерская служба (ОДС), обеспечивающая оперативное и качественное обслуживание населения. При создании ОДС осуществляется систематический контроль за надлежащей организацией ее работы.

На старших диспетчеров (диспетчеров) ОДС возлагается контроль за проведением ежесуточной проверки элементов всей системы диспетчеризации: прием заявок от населения и ведение журналов-заявок на ремонт лифтов, санитарно-технического оборудования, электрооборудования и электросетей, кровли, а также на плотничные и сварочные работы;

принятие мер к исполнению заявок и контроль за своевременным и качественным выполнением работ; контроль за работой и состоянием инженерного оборудования и устройств с ежемесячной