



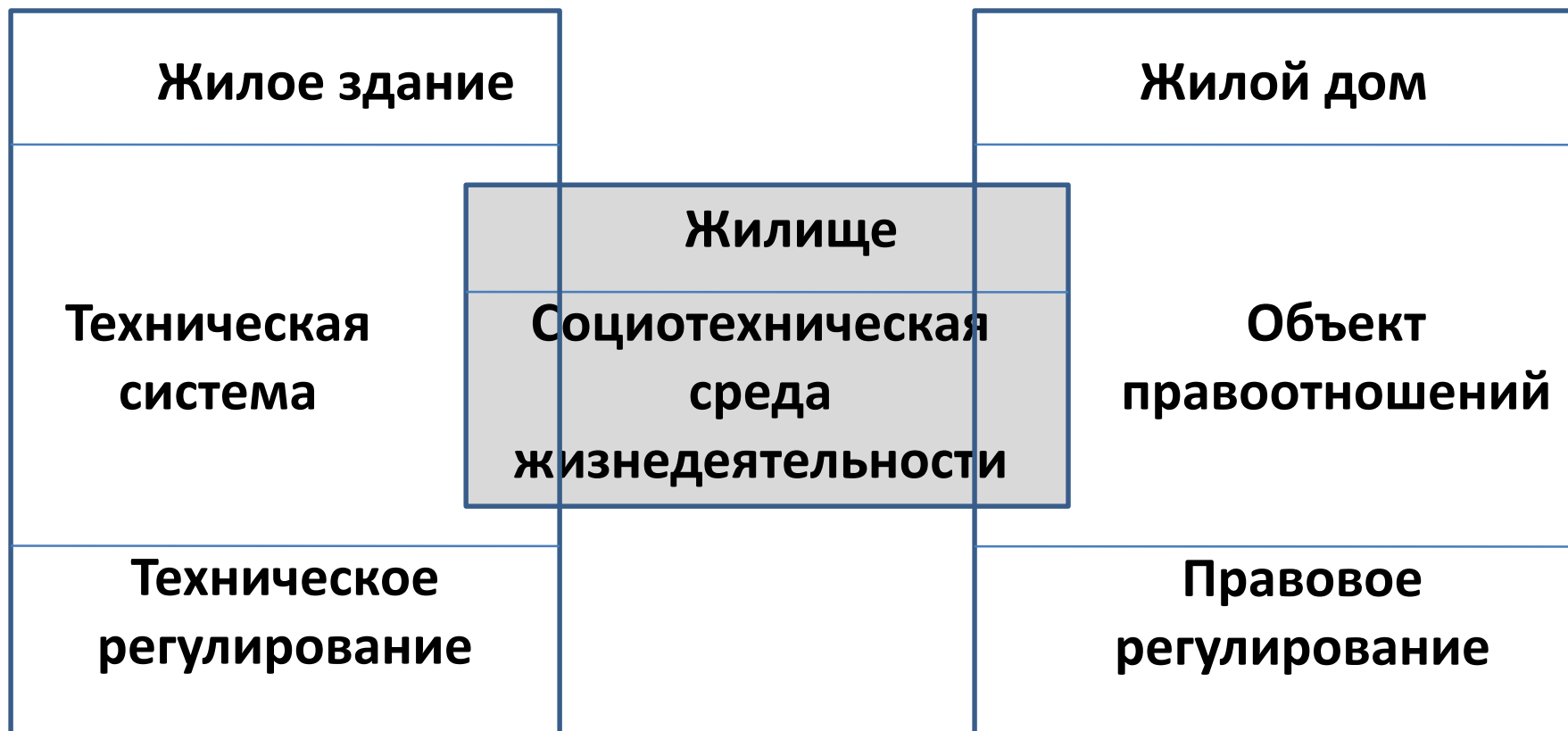
**Институт развития
строительной отрасли
г. Москва, [www inrso.ru](http://www.inrso.ru)**

**Подготовка эксплуатационной
документации и повышение
потребительской ценности современных
многоквартирных жилых домов**

**Сидоренко Александр Демьянович, заместитель генерального
директора (sidorenko.aleks@yandex.ru; +79166788925)**

123001, г. Москва, Трёхпрудный пер., 4, стр.1, оф.502.

Формы проявления жилища, представленного многоквартирным домом



Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», №384-ФЗ, статья 1

Настоящий Федеральный закон принимается в целях:

защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;

охраны окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений;

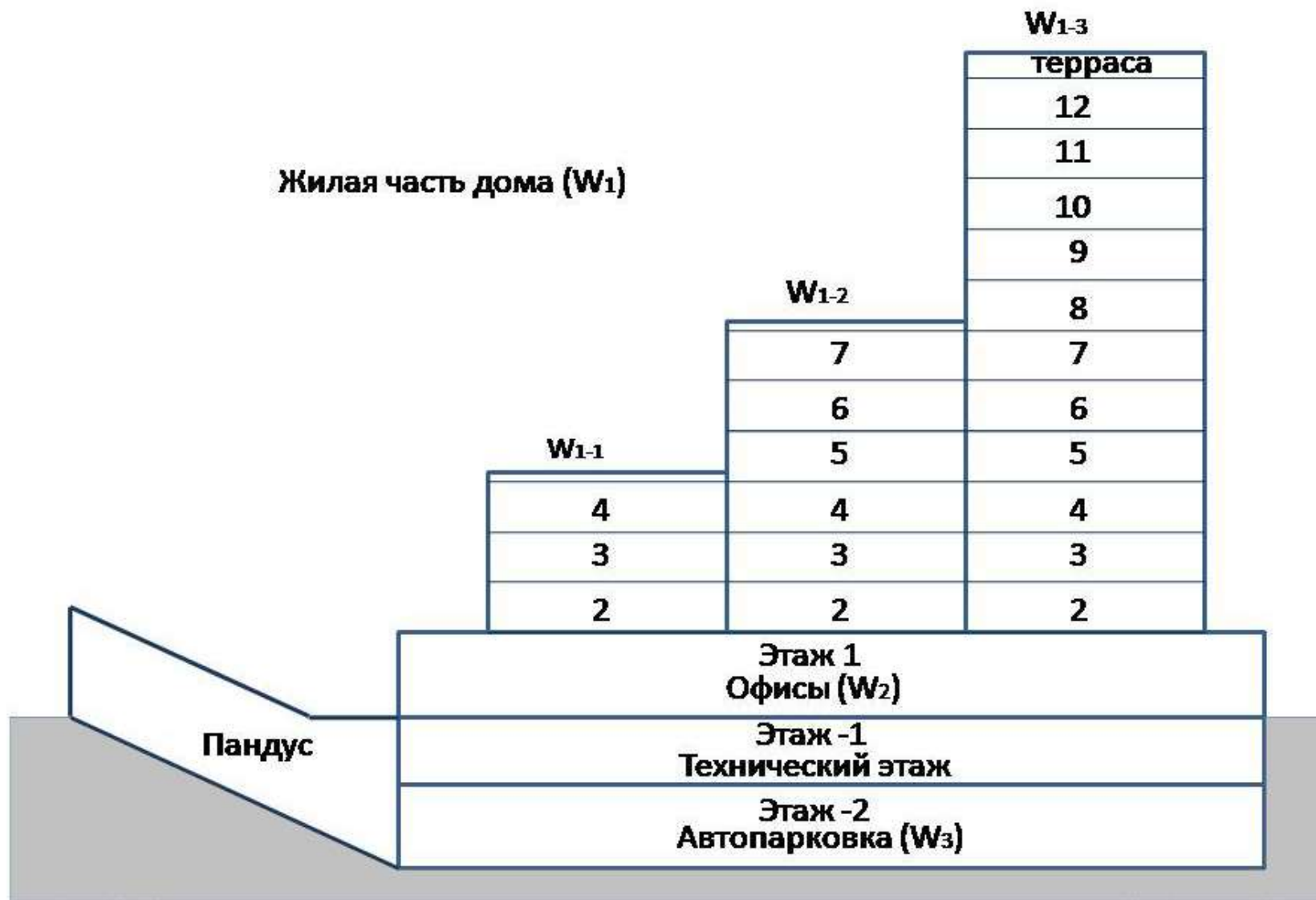
предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей;

обеспечения энергетической эффективности зданий и сооружений .

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2013г., п.10

К отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключённого гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Группы однородных объектов обособленного имущества в многоквартирном доме



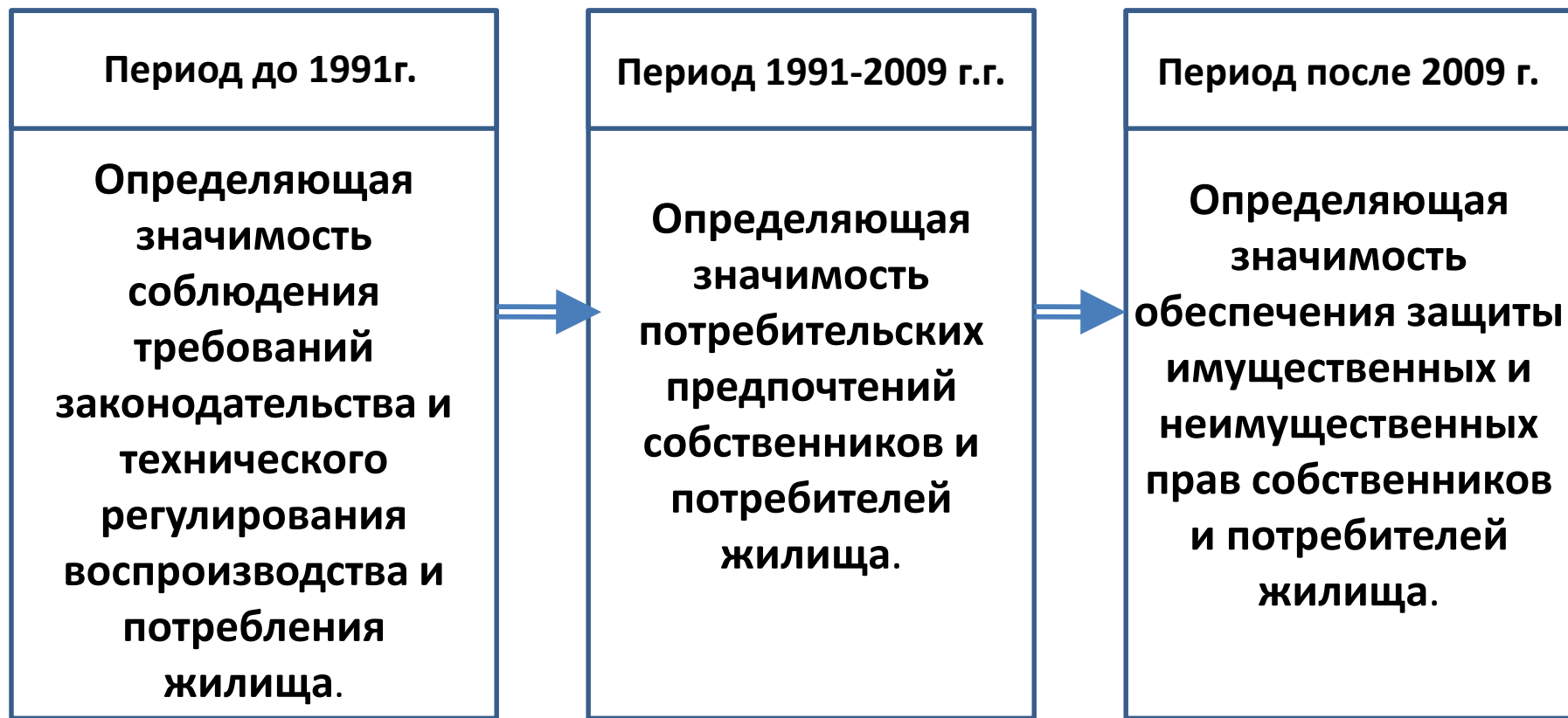
Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 №5-П

Подтверждается право собственников помещений на сведения об особенностях помещений в многоквартирном доме (в частности, их назначения), а также об иных объективных обстоятельствах, которые могут служить достаточным основанием для изменения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения использоваться при определении конкретного размера платежей, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в таком доме, которые обязаны нести собственники как жилых, так и нежилых помещений.

**Закон Российской Федерации от 07.02.1992 г. N
2300-1 "О защите прав потребителей", статья 12,
ч.4.**

При рассмотрении требований потребителя о возмещении убытков, причиненных недостоверной или недостаточно полной информацией о товаре (работе, услуге), необходимо исходить из предположения об отсутствии у потребителя специальных познаний о свойствах и характеристиках товара (работы, услуги).

Трансформация парадигм развития жилища, представленного многоквартирными домами



Повышение ценности современных многоквартирных домов, жилые и нежилые помещения в которых предназначены для передачи в собственность множеству лиц и требования к ним при их создании

Используемые при создании многоквартирных домов, жилые и нежилые помещения в которых предназначены для передачи в собственность множеству лиц, проектные решения должны приниматься с учётом соблюдения требования о необходимости соотнесения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, обуславливающее право собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы третьих лиц. При этом и собственники помещений не должны подвергаться чрезмерным обязанностям и обременениям, связанным с обладанием недвижимым имуществом.

Цели моделирования отношений собственности при создании многоквартирных жилых домов для совместного домовладения

Моделирование направлено на достижение, в условиях совместного домовладения, следующих основных целей:

- защиты имущественных и неимущественных прав собственников помещений;**
- обеспечение комфортного проживания, безопасного и бережливого потребления недвижимого имущества;**
- обеспечение возможности программируемого во времени и объёме повышения потребительских качеств многоквартирных домов, жилых и нежилых помещений и их индивидуализации;**
- создание среды жизнедеятельности, которая ориентирует собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на добрососедские и партнёрские отношения.**

Идентификация имущества многоквартирного дома для совместного домовладения

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

ОБОСОБЛЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

Идентификационные признаки

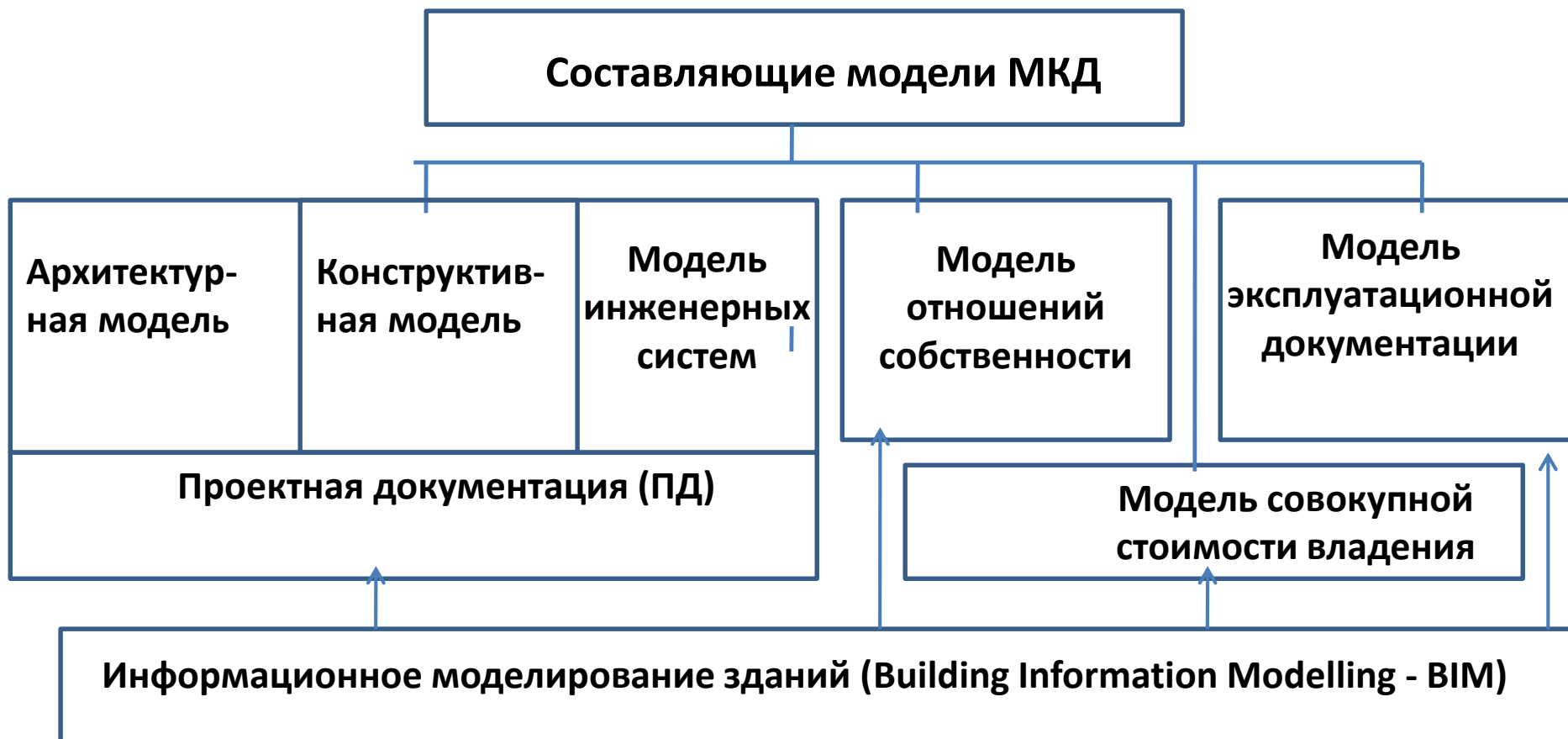
1. Функциональное назначение объектов выделенного имущества.
2. Место нахождения.
3. Площадь помещений.
4. Высота помещений.
5. Потребительские качества, определяющие потребность в ресурсах для функционирования объектов выделенного имущества.

1. Назначение помещений общего имущества и оборудования в них находящегося; состав объектов выделенного имущества, для обслуживания которых они предназначены.
2. Распределение помещений общего имущества и оборудования между объектами выделенного имущества, которые они обслуживают.
3. Место нахождения.
4. Функциональная универсальность.
4. Доступность для потребителей.

Порядок формирования модели отношений собственности в многоквартирном доме

- 1.Разделение имущества многоквартирного жилого дома на обособленное имущество и общее имущество. Идентификация обособленного и общего имущества представленного помещениями и пространствами.
2. Разделение обособленного имущества на объекты обособленного имущества и их идентификация.
- 3.Формирование групп однородных объектов обособленного имущества по назначению и уровню качества
- 4.Количественное соизмерение групп однородных объектов обособленного имущества посредством определения их вместимости (площади, объёма).
5. Идентификация общего имущества с учётом его функциональной дифференциации, связанной с обслуживанием групп однородных объектов обособленного имущества
6. Определение сочетаний групп однородных объектов обособленного имущества, обслуживание которых осуществляется с использованием одних и тех же помещений, относящихся к общему имуществу.
- 7.Определение значимости сочетаний групп однородных объектов обособленного имущества для дифференцированного учёта общего имущества.
- 8.Определение площади помещений, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания отдельных групп однородных объектов обособленного имущества
9. Расчёт долей в праве общей собственности на общее имущество, приходящихся на отдельные группы однородных объектов обособленного имущества
10. Расчёт долей в праве общей собственности на общее имущество, приходящихся на отдельные объекты обособленного имущества.
11. Расчёт площади помещений общего имущества, приходящейся на один кв.м помещений, входящих в отдельные группы однородных объектов обособленного имущества
12. Контроль баланса долей.

Модель многоквартирного жилого здания



В состав модели отношения собственности в многоквартирном доме входят сведения :

- 1. о местоположении границ жилых и нежилых помещений в доме, предназначенных для передачи в собственность ;**
- 2. о местоположении границ помещений , входящих в состав общего имущества и предназначенных для обслуживания всех жилых и нежилых помещений в доме;**
- 3. о местоположении границ помещений , входящих в состав общего имущества и предназначенных для обслуживания отдельных однородных групп жилых и нежилых помещений в доме;**
- 4. о местоположении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома (далее земельный участок), которые вместе с домом образуют объект капитального строительства;**
- 5. о местоположении границ отдельных частей земельного участка, которые предназначены для обслуживания отдельных однородных групп жилых и нежилых помещений в доме и (или) отдельных жилых и нежилых помещений;**
- 6. о местоположении границ общего земельного участка, на котором находится имущественный комплекс, в состав которого входит земельный участок с расположенным на нём объектом капитального строительства, включающим многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома;**

В состав модели отношения собственности в многоквартирном доме входят сведения (продолжение п.7-11):

:

- 7. сведения об общем имуществе имущественного комплекса, предназначенного для обслуживания каждого объекта капитального строительства и входящего в его состав многоквартирного дома, в том числе общем земельном участке;**
- 8. сведения о доли в праве общей собственности на общее имущество имущественного комплекса, за исключением общего земельного участка, приходящейся на каждый объект капитального строительства и входящего в его состав многоквартирного дома;**
- 9. сведения о доли в праве общей собственности на общее имущество имущественного комплекса, представленного общим земельным участком, приходящейся на каждый объект капитального строительства и входящего в его состав многоквартирного дома;**
- 10. сведения о доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, за исключением земельного участка, приходящейся на каждое жилое и нежилое помещение, входящего в его состав многоквартирного дома;**
- 11. сведения о доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, представленного земельным участком, приходящейся на каждое жилое и нежилое помещение, входящего в его состав многоквартирного дома;**

В состав модели отношения собственности в многоквартирном доме входят сведения (продолжение п. 12-15):

12. сведения о границах зон действия сервитутов в отношении имущественного комплекса, представленного объектами капитального строительства и входящими в их состав многоквартирными домами и общим земельным участком, на котором расположен этот комплекс; указание лиц, в пользу которых установлены сервитуты, срок их действия, иные условия установления сервитутов;

13. сведения о границах зон действия сервитутов в отношении каждого объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, и земельного участка на котором расположен тот или иной объект и входящий в его состав многоквартирный дом; указание лиц, в пользу которых установлены сервитуты, срок их действия, иные условия установления сервитутов;

14. сведения о границах зон действия сервитутов в отношении каждого жилого и нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, и части земельного участка, предназначенного для обслуживания этого помещения; указание лиц, в пользу которых установлены сервитуты, срок их действия, иные условия установления сервитутов;

15. сведения о границах эксплуатационной ответственности собственника имущественного комплекса в отношении инженерно-технических и других коммуникаций, обеспечивающих ресурсоснабжение и надлежащее функционирование этого комплекса;

В состав модели отношения собственности в многоквартирном доме входят сведения (продолжение п.16-18):

16. сведения о границах эксплуатационной ответственности сообществ собственников каждого объекта капитального строительства и входящего в его состав многоквартирного дома в отношении инженерно-технических и других коммуникаций, обеспечивающих ресурсоснабжение и надлежащее функционирование этого объекта капитального строительства, а также надлежащее содержание путей эвакуации;

17. сведения о границах эксплуатационной ответственности собственника каждого жилого и нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, и части земельного участка, предназначенного для обслуживания этого помещения в отношении инженерно-технических и других коммуникаций, обеспечивающих ресурсоснабжение и надлежащее функционирование этого помещения, а также содержание путей эвакуации;

18. сведения о границах зон действия сервитутов в отношении смежных с имущественным комплексом объектами недвижимости (зданиями, сооружениями, включая земельные участки на которых они расположены (при их наличии); указание лиц, в пользу которых установлены сервитуты, срок их действия, иные условия установления сервитутов.

В состав модели отношений собственности не включаются сведения, предусмотренные пунктами 6), 7), 8), 9), 12) и 15) в случае, если объект капитального строительства и многоквартирный дом в его составе, не являются частью какого-либо имущественного комплекса.

Результаты моделирования отношений собственности в многоквартирном доме отражаются:

- 1. в проектной документации на создание имущественного комплекса, в состав которого входит объекта капитального строительства, включающий многоквартирный дом;**
- 2. в проектной документации на объекта капитального строительства, в состав которого входит многоквартирный дом;**
- 3. в проектной декларации;**
- 4. в инструкции на эксплуатацию многоквартирного дома;**
- 5. в инструкции на эксплуатацию жилого и нежилого помещения, машино-места для хранения транспортных средств (объекта долевого строительства), предназначенного для передачи в собственность потребителям;**
- 6. в договорах участия в долевом строительстве и договорах купли-продажи помещений в многоквартирном доме;**
- 7. в решениях собраний собственников помещений в многоквартирном доме.**

Результаты моделирования отношений собственности в многоквартирном доме используются:

1. при подготовке исполнительной и технической документации на многоквартирный дом , в том числе эксплуатационной документации ;
2. при подготовке эксплуатационной документации на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные для передачи в собственность гражданам;
3. при распределении бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и определении стоимости владения недвижимым имуществом;
4. при управлении имуществом комплексом, в состав которого входит объекта капитального строительства, включающий многоквартирный дом;
5. при управлении объектом капитального строительства, в состав которого входит многоквартирный дом;
6. при эксплуатации и пользовании жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме;
7. при ремонте, модернизации, реконструкции многоквартирных жилых домов.

Эксплуатационная документация

Модель эксплуатационной документации

Раздел в составе ПД
"Требования к
безопасной эксплуата-
ции объекта ка-
питального строи-
тельства».
ГрК РФ, статья 48,
часть 12, п.10.1;
СП 55.1325800.2016,
раздел 6.

Проектная
организация

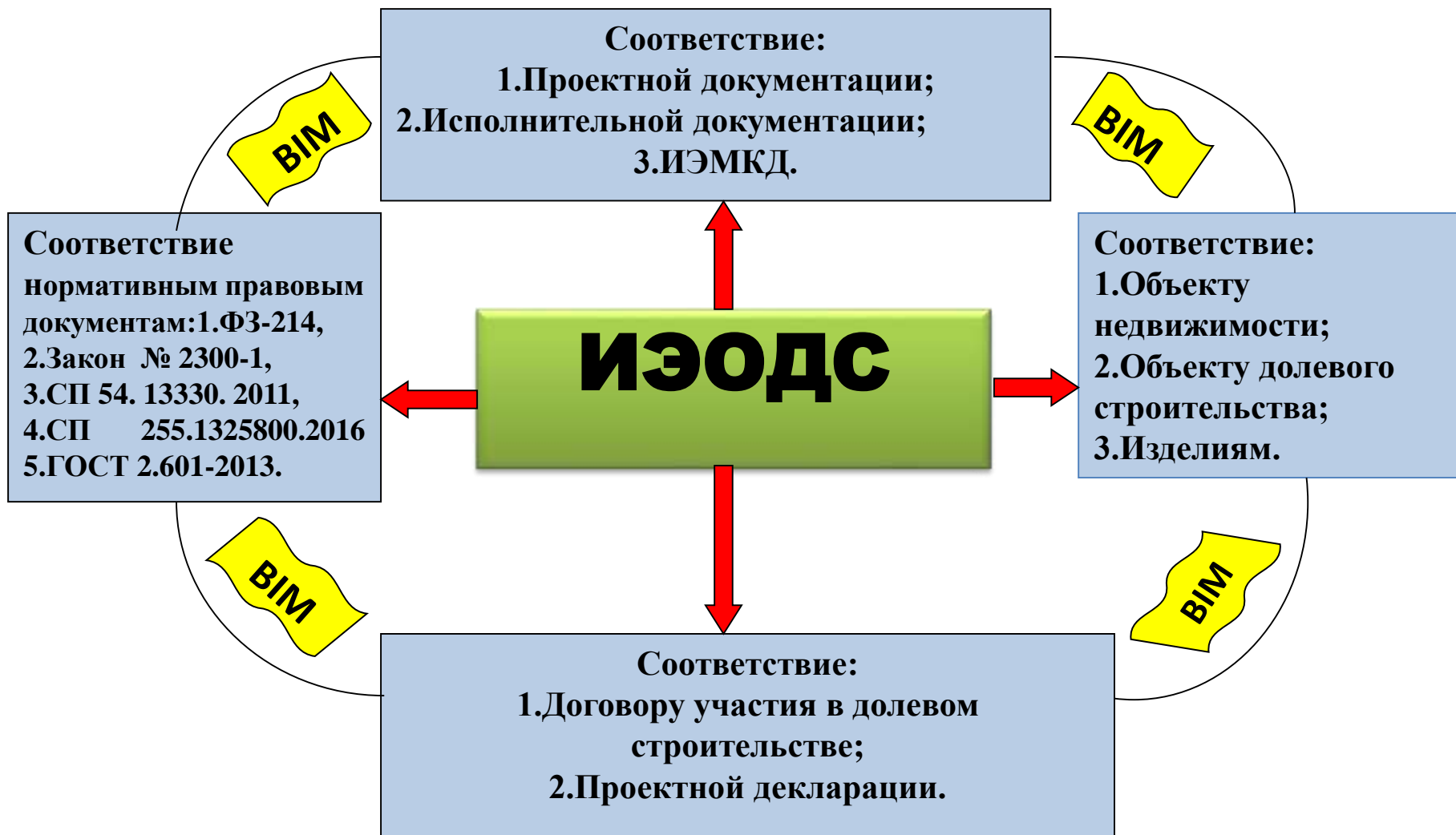
Инструкция по
эксплуатации
многоквартирного
дома (ИЭМКД).
ПП РФ от 13
августа 2006 года
№ 491; приказ
Министерства
регионального
развития от
01.06.2007 г. № 45.

Застройщик

Инструкция по эксплуатации
объекта долевого строительства
(ИЭОДС); Эксплуатационные
документы на изделия,
которыми укомплектован объ-
ект долевого строительства.
Федеральный закон от
30.12.2004 N 214-ФЗ (по состо-
янию на 31.12.2017);
СП 54.13330.2011, п.4.4.;
СП 160.1325800.2014, п.4.5. ;
ГОСТ 2.601-2013.

Застройщик

Факторы, определяющие требования к ИЭОДС и обеспечение соблюдения этих требований



**Результаты моделирования и оценки отношений собственности
(доли в праве общей собственности на общее имущество, приходящиеся
на отдельные жилые помещения, квартиры)**

Однородные группы помещений выделенного имущества	Идентификационный номер помещения	Площадь, помещения, кв. м	Доля в общей площади помещений многоквартирного дома, проценты	
			без учёта площади помещений, предназначенных для обслуживания отдельных однородных групп	с учётом площади помещений, предназначенных для обслуживания только офисов и машиномест
1	2	3	4	5
1.Квартиры	№ 1	81,79	1,13073	1.01900
	№ 2	54,32	0,75096	0,67676
	№ 3	117,52	1,62469	1,46415
	№ 62	112,44	1,55446	1,40086
	№ 63	124,08	1,71538	1,54587
	№ 64	116,86	1,61557	1,45592
	Итого:		5555,96	76,81

**Результаты моделирования и оценки отношений собственности
(доли в праве общей собственности на общее имущество, приходящиеся
на отдельные офисы)**

1	2	3	4	5
2.Офисы	Офисное помещение 1	57,95	0,80110	0,81613
	Офисное помещение 2	201,17	2,78098	2,83317
	Офисное помещение 3	463,91	6,41311	6,53345
	Офисное помещение 4	44,42	0,61406	0,62558
	Офисное помещение 5	34,92	0,48274	0,49180
	Офисное помещение 6	392,65	5,42801	5,52987
Итого:		1195,02	16,52	16,83

**Результаты моделирования отношений собственности
(доли в праве общей собственности на общее имущество, приходящиеся
на отдельные машиноместа)**

1	2	3	4	5
3.Машино места	С №1 по №34	13,25x34= 450,50	0,183166,22744	0,38308=13,02482
	№ 35	9,75	0,13478	0,28189
	№ 36	12,5	0,17280	0,36140
	№ 37	9,75	0,13478	0,28189
Итого:		482,50	6,67	13,95
Всего:		7233,48	100,00	100,00

**Результаты моделирования и оценки отношений собственности
(доли в праве общей собственности на общее имущество, приходящиеся
на квартиры, офисы, машино-места)**

Однородные группы помещений выделенного имущества	Идентификационный номер помещения	Площадь, помещений, кв. м	Доля в общей площади помещений многоквартирного дома, проценты	
			без учёта площади помещений, предназначенных для обслуживания отдельных однородных групп	с учётом площади помещений, предназначенных для обслуживания только офисов и машиномест
1.Квартиры	С №1 по №64	5555,96	76,81	69,22
2.Офисы	С №1 по №6	1195,02	16,52	16,83
3.Машино-места	С №1 по №34	482,50	6,67	13,95
Всего:		7233,48	100,00	100,00

Количество общего имущества в квадратных метрах, представленного помещениями, предназначенными для обслуживания одного квадратного метра квартир, офисов и машиномест



Среднее значение для квартир, офисов и машиномест

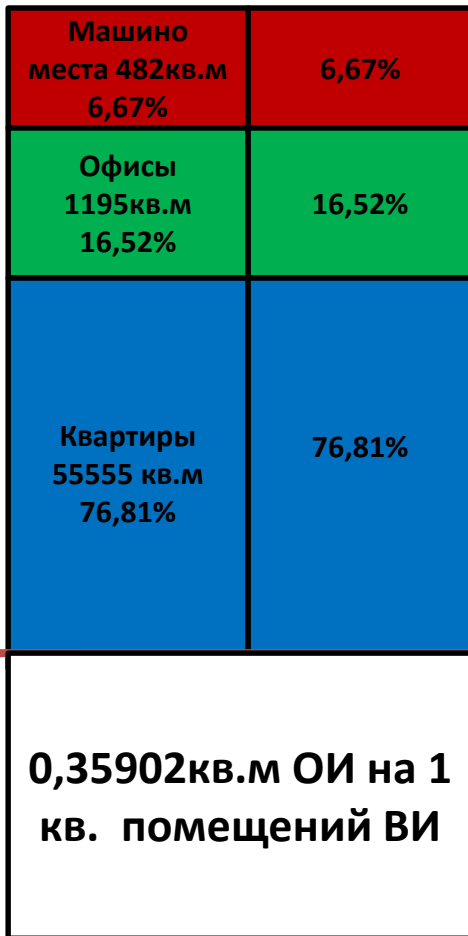
Без дифференцированного учета общего имущества

При дифференцированном учете общего имущества

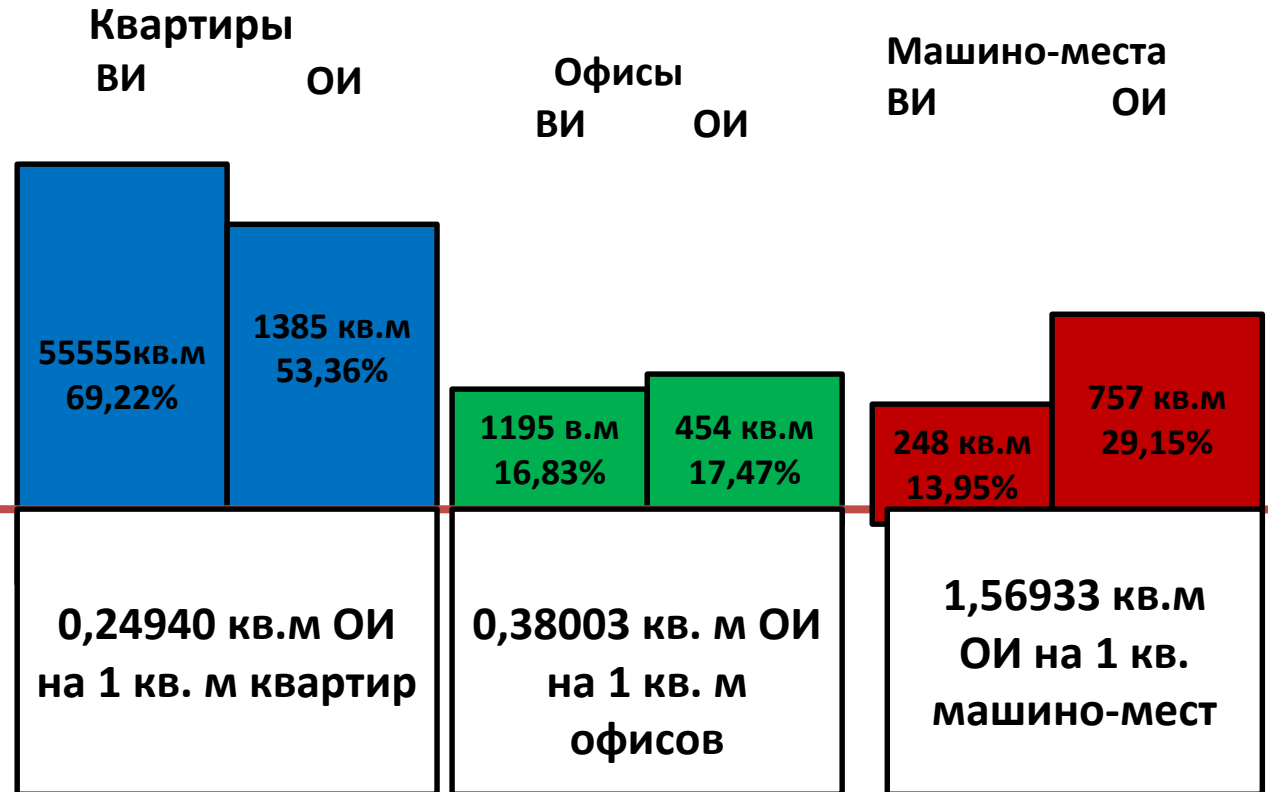
Распределение расходов на содержание общего имущества (ОИ) в многоквартирном доме между объектами выделенного имущества (ВИ)

Без дифференцированного учёта ОИ

100% ВИ 100% ОИ



При дифференцированном учёте ОИ



Результаты моделирования отношений собственности

• При дифференцированном учёте общего имущества, предназначенного для обслуживания машиномест и офисов, размер долей в праве общей собственности на общее имущество, приходящихся на машиноместа возрастают более чем в два раза (2,09 раза), а соответствующих долей, приходящихся на квартиры уменьшается на 7,59%. Также в этом случае размер долей в праве общей собственности на общее имущество, приходящихся на офисы увеличиваются незначительно (0,31%). То есть, при дифференцированном учёте общего имущества в доме, бремя расходов на его содержание увеличивается у владельцев машиномест, более чем в два раза, у владельцев офисов на 0,31%, а у владельцев квартир оно уменьшается на 7,59%.

• При дифференцированном учёте площади помещений, входящих в состав общего имущества и предназначенных для обслуживания отдельных однородных групп помещений, показатели удельного использования общего имущества (количество общего имущества, представленного помещениями, приходящееся на один кв. м помещений выделенного имущества) имеют значения: для жилых помещений (квартиры) -- 0,24940 кв. м; для офисных помещений (офисы) -- 0,38003 кв. м; для автопарковки (машиноместа) -- 1,56933 кв. м. Среднее значение этого показателя для квартир, офисов и машиномест, составляет 0,35902 кв. м.

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства.

Содержание

Введение

1. Виды эксплуатационной документации, применяемой в многоквартирном доме

1.1. Регулирование состава ИЭМД. Интеграция ИЭОДС в ИЭМД

1.2. Регулирование состава ЭДИ. Соотношение ЭДИ и ИЭОДС

2. Основные подходы к определению состава ИЭОДС

3. Состав ИЭОДС

3.1. Сведения о лицах, которые несут ответственность по гарантийным обязательствам

3.2. Сведения о кондоминиуме, в состав которого входит многоквартирный дом

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства. Содержание

3.3. Сведения о многоквартирном доме, в состав которого входит объект долевого строительства

3.4. Сведения об объекте долевого строительства

4. Разработка ИЭОДС

4.1. Подходы к разработке ИЭОДС

4.2. Принципы разработки ИЭОДС

4.3. Формы подачи информации в ИЭОДС

4.4. Стадии подготовки ИЭОДС

4.5. Приложения к ИЭОДС

Приложение 1: Виды эксплуатационных документов

Приложение 2: Детализация состава ИЭОДС

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства. Содержание

Приложение 3: Примерные формы табличных приложений к ИЭОДС

Форма 1: Эксплуатационные документы на изделия, устройства и оборудование

Форма 2: Информация об оборудовании и инженерных системах, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и предназначенных для коллективно-индивидуального пользования

Форма 3: Информация об оборудовании и инженерных системах и их элементах, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и находящемся в пределах помещений объекта долевого строительства

Форма 4: Сведения об индивидуальных приборах учета ресурсов и их показаниях

Форма 5: Гарантийные обязательства на приборы учета ресурсов

Форма 6: Сроки службы конструктивных элементов и инженерного оборудования

Форма 7: Гарантийные сроки эксплуатации изделий, устройств и оборудования, которыми укомплектовано жилое помещение

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства.

Сведения о субъектах и объектах

- 1.Сведения о лицах, которые несут ответственность по гарантийным обязательствам.**
- 2.Сведения о кондоминиуме, в состав которого входит многоквартирный дом.**
- 3.Сведения о многоквартирном доме, в состав которого входит объект долевого строительства.**
- 4.Сведения об объекте долевого строительства.**
- 5.Сведения об изделиях, которыми укомплектован объект долевого строительства.**

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства.

Сведения о кондоминиуме

- 1. Местоположение и основные характеристики зданий и сооружений, входящих в кондоминиум.**
- 2. Перечень общего имущества кондоминиума, долю в котором имеет собственник объекта долевого строительства.**
- 3. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество кондоминиума, приходящейся на многоквартирный дом, в состав которого входит объект долевого строительства (с приложением расчета размера этой доли).**
- 4. Границы зон действия публичных сервитутов (при их наличии).**

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства.

Сведения об объекте долевого строительства

- 1. Общие сведения об объекте долевого строительства.**
- 2. Информация об общем имуществе многоквартирного дома, находящегося в пределах объекта долевого строительства.**
- 3. Сведения о конструктивных элементах объекта долевого строительства.**
- 4. Сведения об электроснабжении объекта долевого строительства.**
- 5. Сведения об отоплении объекта долевого строительства.**
- 5. Сведения о водоснабжении объекта долевого строительства и водоотведении.**
- 6. Сведения о газоснабжении объекта долевого строительства.**
- 7. Сведения о приборах учета ресурсов, предназначенных для обслуживания объекта долевого строительства.**

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства.

Сведения о объекте долевого строительства

- 8.Сведения о системе вентиляции и кондиционировании в объекте долевого строительства.**
- 9.Сведения о сетях связи в объекте долевого строительства.**
- 10.Сведения об обеспечении противопожарной безопасности в объекте долевого строительства.**
- 11.Сведения о молниезащите, заземлении (занулении) в объекте долевого строительства.**
- 12.Сведения о дверных и оконных блоках в объекте долевого строительства.**
- 13.Сведения об элементах отделки в объекте долевого строительства.**
- 14.Рекомендации по обустройству объекта долевого строительства.**

Рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства.

Сведения об объекте долевого строительства

15.Сведения о строительной готовности объекта долевого строительства и возможности его переустройства, перепланировки и трансформации.

16.Правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства. Правила устройства отверстий и борозд в ограждающих конструкциях.

17.Сведения о границах эксплуатационной ответственности собственника объекта долевого строительства.

18.Сведения об обременениях объекта долевого строительства.

Анализ практики подготовки Застройщиками эксплуатационной документации. Основные выводы.

1. Застройщиками, проектировщиками, строителями и управляющими компаниями подготовка и использование эксплуатационной документации не рассматривается как значимый фактор, оказывающий влияние на результаты их бизнес-деятельности. Для них, как правило, необходимость подготовки эксплуатационной документации в большей мере диктуется нормативными правовыми требованиями, чем стремлением повысить потребительские свойства строительной продукции и приобрести дополнительные конкурентные преимущества.

Анализ практики подготовки Застройщиками эксплуатационной документации. Основные выводы.

2. Застройщики к подготовке эксплуатационной документации обращаются в основном на завершающей стадии строительства многоквартирных жилых домов, когда возможности для повышения потребительских свойств объекта недвижимости и объектов долевого строительства существенно ограничены уже использованными и реализованными проектными решениями. На этой стадии результативность подготовки эксплуатационной документации для Застройщика сводится к обеспечению защиты его интересов в отношениях с участниками долевого строительства и управляющими компаниями.

Анализ практики подготовки Застройщиками эксплуатационной документации. Основные выводы

3. Отношение Застройщиков к эксплуатационной документации как к фактору не первостепенного значения в их деятельности приводит к формальной подготовке этой документации. Это создаёт условия для недобросовестной деятельности управляющих компаний, безответственного имущественного поведения собственников жилых и нежилых помещений, провоцирует многих из них на проявления потребительского экстремизма

Анализ практики подготовки Застройщиками эксплуатационной документации. Основные выводы.

4.К основным недостаткам, связанным с подготовкой Инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства, которые увеличивают риски Застройщиков, следует отнести:

4.1.Не обеспечение должного соответствия между характеристиками объекта недвижимости и объекта долевого строительства в Проектной декларации, Технической документации на введенный в эксплуатацию объект капитального строительства, в Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства и Договоре участия в долевом строительстве;

Анализ практики подготовки Застройщиками эксплуатационной документации. Основные выводы.

4.2. Не обеспечение должной интегрированности эксплуатационной документации в техническую документацию на многоквартирный дом и непротиворечивости ИЭМКД и ИЭОДС;

4.3. Недостаточный учёт особенностей каждого объекта долевого строительства и объекта недвижимости, в состав которого он входит, идентифицирующих их потребительские качества, оказывающие влияние на обеспечение безопасной и эффективной эксплуатации этих объектов;

Анализ практики подготовки Застройщиками эксплуатационной документации. Основные выводы.

4.4. Не надлежащее использование при подготовке ИЭОДС эксплуатационных документов на изделия, которыми укомплектован объект долевого строительства;

4.5. Недостаточные ориентация ИЭОДС на неподготовленных собственников и учёт склонности определённой части собственников к ненадлежащей эксплуатации объект долевого строительства и потребительскому экстремизму, к проявлению которого их провоцирует не корректность сведений об устройстве, безопасной и правильной эксплуатации объекта долевого строительства.

Анализ практики подготовки Застройщиками эксплуатационной документации.

Подготовка эксплуатационной документации обеспечивает:

- 1. Снижение непроизводительных финансово-экономических издержек, связанных с исполнением обязательств в рамках договора участия в долевом строительстве и гарантийных обязательств .**
- 2. Упреждение потери положительной репутации, недоверия со стороны клиентов.**
- 3. Создание условий для внесудебного урегулирования споров, конфликтов, претензий.**
- 4. Формирование лояльности со стороны клиентов и обратной связи с ними.**

Моделирование отношений собственности при создании многоквартирных зданий для совместного домовладения.

Основные выводы и рекомендации.

1. Моделирование отношений собственности позволяет увеличить ценность как многоквартирного дома в целом, так и непосредственно жилых и нежилых помещений, входящих в его состав, через более глубокое понимание связи и взаимодействия выделенного имущества и общего имущества и учёта их влияния на поведение собственников и пользование этим имуществом.

2. Это моделирование является инновационным подходом к формированию проектных решений и управлению недвижимым имуществом. Оно предоставляет возможность наделить здание в целом, а также входящее в него выделенное и общее имущество значимыми дополнительными потребительскими качествами, обеспечивающими адаптацию среды жизнедеятельности к функционированию в условиях совместного домовладения.

3. Строительная продукция, созданная с использованием технологии моделирования отношений собственности и приложений, разработанных на основе этой технологии, потенциально обладает сравнительными преимуществами. Эта технология позволяет раскрывать потенциал строительной продукции, усиливать её конкурентные преимущества, изменять положение на рынке её производителей. Она предоставляет возможность трансформации отдельных достижений, использованных в проектных решениях, в инновационный продукт, каким является здание и с жилыми и нежилыми помещениями в нём и сделать этот продукт высокофункциональным.

Моделирование отношений собственности при создании многоквартирных зданий для совместного домовладения (продолжение)

4. Практическая значимость моделирования отношений собственности заключается в том, что оно может использоваться на всех стадиях жизненного цикла многоквартирных жилых зданий и позволяет сформировать комфортную и безопасную среду жизнедеятельности, которая обеспечивает возможность людям, оставаясь разными, в том числе в образе жизни, предпочтениях, имущественном поведении и по другим факторам, жить в одном доме и ориентирует их на надлежащее содержание общего имущества и рациональное домохозяйствование.

Это моделирование позволяет создать среду жизнедеятельности, которая катализирует процессы формирования эффективных и ответственных собственников жилых и нежилых помещений, их просвещения и привития им навыков рационального имущественного поведения, вовлечения собственников в управление многоквартирными домами, повышения их потребительской компетенции и ответственности.

5. Моделирование раскрывает новое направление совершенствования строительной продукции, представленной зданиями для совместного домовладения и помещениями в них, которое изменяет развитие этой продукции и обеспечивает повышение её привлекательности и конкурентоспособности.

Моделирование отношений собственности при создании многоквартирных зданий для совместного домовладения (продолжение)

6. Использование моделирования отношений собственности при проектировании многоквартирных жилых зданий обеспечивает:

- справедливое распределение бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома между собственниками жилых и нежилых помещений с учётом количества и качества общего имущества, которое используется для обслуживания помещения того или иного собственника;
- универсальность в предназначении и широкую функциональность использования отдельных частей и помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и других составляющих, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- возможность приспособления и модернизации отдельных частей, помещений, конструктивных элементов, инженерных систем здания в будущем по мере развития и использования в жилищной сфере инновационных, в том числе телекоммуникационных технологий;
- доступность услуг, генерируемых с использованием общего имущества многоквартирного дома, возможность управления стоимостью владения недвижимым имуществом со стороны отдельных собственников и потребителей помещений и дифференцированного участия в потреблении общего имущества и его содержании;
- упреждения возможности повышения комфортности проживания в доме для одних собственников и потребителей помещений за счёт снижения комфортности проживания для других собственников и потребителей.

6.2. Ключевая ценность моделирования отношений собственности при создании зданий для совместного

Ключевой дополнительной ценностью, присущей многоквартирным жилым зданиям, запроектированным, построенным и эксплуатируемым с учётом моделирования отношений собственности, является то, что в таких домах поле уюта, комфорта и безопасности и бережливого потребления не ограничивается квартирой. Оно начинается в квартире, охватывает помещения общего пользования и простирается на придомовую территорию. Это моделирование позволяет решать широкий круг задач, связанных с обеспечением бережливого воспроизводства недвижимого имущества. Прежде всего, задач, направленных на обеспечение защиты имущественных и неимущественных прав собственников отдельных жилых и нежилых помещений и программирование стоимости владения ими, рациональное и эффективное использование общего имущества в многоквартирном доме. Моделирование обеспечивает возможность собственникам жилых и нежилых помещений влиять на рыночную их стоимость, посредством изменения потребительских качеств многоквартирного дома и придомовой территории, управлять стоимостью их владения. Оно позволяет среду жизнедеятельности в многоквартирном доме сформировать как среду добрососедства, партнёрства, уважения частной собственности. Моделирование предоставляет возможность наделять жилище потребительскими ценностями, которые содействует развитию человеческого капитала и обеспечивают рациональное и эффективное использование жилищного фонда.

Ключевая ценность моделирования отношений собственности при создании зданий для совместного

Главной уязвимостью многоквартирных домов не адаптированных к совместному домовладению, является высокая зависимость в них безопасности и комфорта среды жизнедеятельности от имущественного поведения собственников помещений. Объекты капитального строительства, адаптированные к использованию в условиях совместного домовладения, обладают низкой чувствительностью к проявлениям ненадлежащего соблюдения правил и норм эксплуатации помещений со стороны их собственников. Кроме того, в них на собственников и потребителей помещений, возлагается меньше обязанностей и обременений, ограничивающих их права и свободы.

**Институт развития
строительной отрасли
г.Москва www.inrso.ru**



Спасибо за внимание

**Сидоренко Александр Демьянович,
заместитель генерального директора
(sidorenko.aleks@yandex.ru), тел. моб.: +7(916)6788925
123001, г. Москва, Трёхпрудный пер., 4, стр.1, оф.502.**