

# Система контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы

## РОЛЬ И МЕСТО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ В СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

**А. М. Стражников**  
начальник  
Государственной жилищной инспекции города Москвы,  
д. т. н.,  
профессор

Роль органов Государственной жилищной инспекции зависит от задач и целей, которые ставят перед собой властные структуры данного региона.

**Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция)** была создана в 1991 году с целью осуществления государственного контроля над соблюдением владельцами жилищного фонда, управляющими и эксплуатационными организациями нормативных требований, обеспечивающих сохранность жилых домов; защиты прав и законных интересов жителей и государства при предоставлении населению жилищно-коммунальных услуг.

Государственная жилищная инспекция Москвы является одной из ветвей исполнительной власти города.

Основными задачами инспекции являются:

- регулярное освидетельствование (мониторинг) эксплуатационно-технического состояния всех жилых домов на территории города Москвы, независимо от их принадлежности;
- выявление и пресечение в жилых домах, придомовых территориях и на связанных с ними объектах водо- и теплоэнергетического хозяйства нарушений действующих нормативных требований по управлению, использованию, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования, режимам их функционирования и ресурсообеспечения, а также по проектированию, строительству и безопасной эксплуатации внутридомового газового хозяйства;
- принятие соответствующих мер воздействия к юридическим, должностным лицам и гражданам, допустившим нарушения жилищных нормативов и стандартов.

Одной из задач инспекции является подготовка для мэра и правительства Москвы объективной аналитической информации о качестве эксплуатации жилищного фонда города.

Мосжилинспекция имеет свои структурные подразделения в каждом из десяти административных



округов города – **жилищные инспекции по административному округу**. Кроме того, в ее состав входят Газовая техническая и Кровельная техническая инспекции, которые осуществляют контроль за эксплуатационной безопасностью систем газоснабжения, безаварийной эксплуатацией кровель в жилых домах, а также выполнением своевременного и качественного капитального ремонта на подконтрольных объектах.

Мосжилинспекция является уполномоченным органом по приемке документов и выдаче разрешений на перепланировку и переустройство помещений в жилых домах на территории города Москвы (в режиме «одного окна») и осуществлению надзора за производством работ по переустройству.

Для выполнения этой задачи в 2005 г. были созданы специальные подразделения – **жилищные инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах**, которые работают в каждом административном округе столицы.

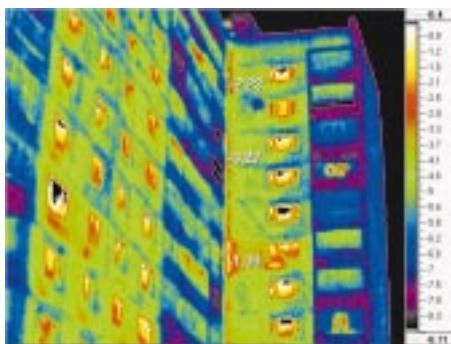
Только за первый год их работы для оформления разрешения на переустройство в «одно окно» Мосжилинспекции обратилось более 25 тысяч жителей, тогда как в прежние годы количество граждан, обращавшихся за разрешением в Межведомственные

комиссии в течение года, не превышало 5 тысяч. Безусловно, введение режима «одного окна» и передача функций по выдаче разрешения жилищной инспекции позволили значительно облегчить жителям процесс оформления переустройства и сократить их временные и материальные затраты. Контроль выполнения работ по переустройству со стороны Мосжилинспекции позволяет избежать негативных последствий перепланировок как для конструкций и систем дома в целом, так и для жителей, а значит, обеспечить их безопасность и комфортность проживания в доме.

Для успешного выполнения функций в составе Мосжилинспекции имеются и другие специализированные подразделения Управления – **База мобильных лабораторий, инженерных систем, контроля за сохранностью жилищного фонда.**

В Мосжилинспекции работают около 470 человек с высшим (85%) или средним техническим образованием, 10% сотрудников получили второе высшее образование, шесть человек имеют ученую степень кандидата наук; руководитель Инспекции имеет ученую степень доктора технических наук. Пятерым сотрудникам присвоено звание Заслуженного работника жилищно-коммунального хозяйства РФ, одному – звание «Заслуженного экономиста РФ».

**Инспекционная деятельность** осуществляется по нескольким направлениям. Первое – плановый контроль текущей эксплуатации жилых зданий и инженерных систем. С учетом климатических условий особое внимание уделяет-



ся обязательному выполнению регламентных работ и качеству их проведения. Второе направление – обследование технического состояния конструктивных элементов здания и систем тепло-, водо-, газо-, энергоснабжения и прочее в связи с жалобами и обращениями жителей.

Третье – мониторинг технического состояния каждого жилого дома города. В результате этой работы устанавливается перечень и объемы капитальных работ по каждому строению, дается объективная оценка технического состояния отдельных конструкций и оборудования жилых зданий.

#### **Мониторинг технического состояния жилых домов**

Для более эффективного использования бюджетных средств, выделенных на капитальный ремонт жилья, планирование работ основывается на подробной информации о техническом состоянии конструкций и инженерных систем всех зданий.

Для получения, обработки и анализа такой информации в Мосжилинспекции была создана уникальная система мони-

торинга технического состояния жилых домов на всей территории города независимо от их формы собственности и ведомственной принадлежности, базирующаяся на данных, полученных в ходе сплошного обследования жилищного фонда.

Правовой базой такого обследования в Москве стал закон от 13.11.1996 №30 «Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда г. Москвы и контроле за их соблюдением», устанавливающий периодичность технического обследования жилых зданий. В соответствии с этим сроком специалисты жилищной инспекции совместно с представителями служб заказчика не реже, чем один раз в 5 лет, проводят освидетельствование технического состояния каждого жилого дома, его конструктивных элементов и инженерных систем. При этом учитывается статистика отказов в работе конструкций и систем жизнеобеспечения (на основе данных ОДС), а также анализ обращений жителей микрорайона, поступившие в Мосжилинспекцию и эксплуатационные организации. Работа ведется одновременно во всех



С первых дней существования Жилищной инспекции ее руководителем является **Александр Матвеевич Стражников**, доктор технических наук, профессор, Заслуженный работник жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, заведующий кафедрой «Эксплуатация жилищно-коммунального хозяйства» Московского Института коммунального хозяйства и строительства (МИКХиС). Почти 40 лет трудовая деятельность Александра Матвеевича связана с жилищным хозяйством города Москвы. Многие его идеи по повышению комфортности и безопасности жилища, совершен-

ствованию качества эксплуатации жилищного фонда воплотились в жизнь и получили дальнейшее развитие на благо города и его жителей. Своим положением в системе городского хозяйства Москвы и достижениями в деле обеспечения сохранности жилищного фонда города Мосжилинспекция во многом обязана высокому профессионализму, знаниям, опыту и настойчивости А. М. Стражникова.

Деятельность Мосжилинспекции направлена на решение проблем городской жизни, в частности, на повышение качественных характеристик жилья и улучшение условий проживания горожан, уменьшение расходов на содержание и ремонт жилья за счет рационального планирования и расходования бюджетных средств, квалифицированного управления.

десяти административных округах столицы, при этом очередность районов определяется графиками, которые согласовываются с префектурами административных округов.

Материалы обследования представляются Мосжилинспекцией в районные Управы, Дирекции единого заказчика и Московское государственное унитарное предприятие по обслуживанию жилищной кооперации МГП «Жилкооперация». На основе этих данных определяются объемы первоочередных работ по каждому из конструктивных элементов и инженерных систем домов, нуждающихся в ремонте.

Во избежание нерационального расходования бюджетных средств службы заказчика при формировании титульных списков объектов на очередной год учитывают результаты обследования, проведенного Мосжилинспекцией, а также в обязательном порядке согласовывают с ней титульные списки.

Результаты каждого последующего обследования показывают, что при успешном выполнении рекомендаций обследования предыдущего цикла, а также высоким качеством ремонтных работ можно добиться улучшения технического состояния дома в целом. Поэтому отдельные дома из категории «частично неудовлетворительные» переходят в категорию «удовлетворительные».

Таким образом, в Москве созданы предпосылки для более рационального расходования бюджетных средств, направленных на капитальный ремонт жилых домов. Система мониторинга технического состояния жилищного фонда постоянно совершенствуется и, по мнению Мосжилинспекции, планирование капитальных затрат, связанных с ремонтом жилья, основанное на использовании преимуществ этой системы, не только многократно оправдывает себя в настоящем, но и позволяет избежать преждевременного износа жилищного фонда в будущем.

#### **Нормативно-правовая инициатива Мосжилинспекции**

По инициативе Мосжилинспекции в Москве создана и реализуется система городских жилищных стандартов, введенная практика регулярного освидетель-



ствования состояния конструкций и инженерных систем жилых домов, установлен порядок переустройства помещений в жилых домах. Московская городская Дума поддержала законодательную инициативу Мосжилинспекции, приняв законы Москвы «Об ответственности за нарушение нормативов и стандартов по использованию, сохранности и эксплуатации жилищного фонда города Москвы» (1995 г.), «Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда города Москвы и контроле за их соблюдением» (1996 г.), «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» (1999 г.), «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы» (2005 г.).

При участии жилищной инспекции нормативная правовая база столицы постоянно совершенствуется, в действующие документы вносятся поправки, учитывающие реальную ситуацию в жилищно-коммунальном хозяйстве. Правительство Москвы, принимая решения и издавая распорядительные документы, касающиеся сферы жилищно-коммунального хозяйства, обязательно учитывает мнение инспекции. Мосжилинспекция является инициатором выхода некоторых постановлений правительства. Это относится, прежде всего, к вопросам переустройства помещений в жилых домах, качеству технической эксплуатации и капитальному ремонту жилищного фонда. Жилищной инспекцией были подготовлены следующие документы, получившие статус жилищных нормативов Москвы:

- норматив «Содержание подъездов жилых домов»;
- нормативы по содержанию чердачных и подвальных помещений жилых зданий;

- нормативы по эксплуатации систем вентиляции, газопроводов и газового оборудования жилых зданий;

- норматив по эксплуатации жилищного фонда «Регламент оформления переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах»;

- норматив по эксплуатации жилищного фонда: «Регламент взаимодействия жилищных и энергоснабжающих организаций при аварийных и плановых отключениях систем отопления и горячего газоснабжения»;

- норматив «Организация работ по очистке кровель жилых и общественных зданий от снега и наледи»;

- норматив по эксплуатации жилищного фонда «Регламент подготовки к зимней эксплуатации систем тепло- и водоснабжения жилых домов, оборудования, сетей и сооружений топливно-энергетического и коммунального хозяйств города Москвы».

#### **Газовая техническая инспекция**

Инспекция была создана в 1968 г. и до вхождения в 1996 г. в состав Мосжилинспекции уже имела свою историю и большой опыт работы.

Ее основной задачей является контроль за соблюдением специализированными организациями действующих нормативных требований по проектированию, строительству, техническому обслуживанию и эксплуатации внутридомового газового оборудования. В сфере контроля инспекции находятся также учебные центры, ведущие подготовку специалистов для газового хозяйства, и предприятия, выполняющие техническое обслуживание и ремонт систем вентиляции и дымоудаления в жилых домах. Инспекция уполномочена применять предусмотренные законом меры воздействия к нарушителям нормативных требований.

В Москве около 25,5 тысяч газифицированных жилых строений, в эксплуатации находятся почти 145 тысяч газовых проточных водонагревателей и более 1 952 тысяч газовых плит; протяженность внутренних газопроводов велика, и от технической исправности и качественной эксплуатации этого хозяйства напрямую зависит безопасность жителей столицы. Инспекцией проделана огромная органи-

зационная работа по выносу газопроводов из подвалов и подъездов жилых домов и реконструкции систем газоснабжения.

Благодаря деятельности инспекции повышен уровень технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования, в результате снизилось количество несчастных случаев в быту по причине утечек газа и неисправности приборов. Кроме этого, в 2002 г. Инспекцией был доказан факт использования в эксплуатации несертифицированных гибких подводок и приняты меры для их замены. Сотрудники инспекции ежегодно обнаруживают нескольких сот случаев утечек газа в домах и принимают меры по их устранению.

По инициативе инспекции в Москве был введен запрет на использование и хранение газобаллонного оборудования на объектах потребительского рынка в связи с повышенной опасностью.

#### **Кровельная техническая инспекция**

Ее задачей является контроль над техническим обслуживанием и ремонтом кровель жилых домов, крыш, водостоков и чердаков; надзор за ходом выполнения в жилищном фонде основных направлений городской программы «Мой двор, мой подъезд», подпрограммы «Безопасность москвичей».

Инспекция осуществляет контроль качества капитального ремонта кровель и их технического состояния в послеремонтный период и с этой целью проводит выборочные проверки за соблюдением технологии в процессе производства работ. При выявлении нарушений нормативных требований она принимает предусмотренные законом меры воздействия. Сведения о подрядных организациях с оценкой качества их работы заносятся в банк данных, что позволяет не допускать на рынок услуг недобросовестных или недостаточно квалифицированных подрядчиков. Так, ежегодно от работы отстраняются несколько десятков фирм, чье качество услуг не соответствует нормативным требованиям.

Инспекция формирует специальный банк данных о кровлях, который постоянно пополняется информацией, полученной в ходе регулярного освидетельствования жилых домов (дефекты, оценки, рекомендации по ремонту, результаты вы-

полненных ремонтов), и в ходе рассмотрения обращений жителей. Поступающая информация регулярно анализируется специалистами инспекции и служит основанием для принятия органами городского управления решений по проектам бюджетов и ремонтных программ.

Систематизированные факты нарушения нормативных требований по эксплуатации кровель вместе с информацией из специализированного банка данных служат основой при подготовке специалистами инспекции методических указаний и рекомендаций по проведению проверок подразделениями в административных округах, установлению причин появления дефектов кровли и способов их устранения, а также являются предпосылкой для дальнейшего развития и совершенствования нормативной базы технического обслуживания и ремонта кровель.

Аналитические материалы, регулярно представляемые инспекцией руководству города, способствовали принятию решения, во-первых, об увеличении срока гарантии на отремонтированные кровли с двух до пяти лет и во-вторых, о выполнении капитального ремонта стальных кровельных покрытий в комплексе с работами по созданию нормативного температурно-влажностного режима в чердачных помещениях. Инспекцией было установлено, что сохранность стальных кровель и их межремонтные сроки имеют прямую зависимость от температурно-влажностного режима в чердачном помещении.

Благодаря предпринятым инспекцией мерам сократилось количество брака, допускаемого при производстве работ по ремонту кровель, что, в свою очередь, способствовало уменьшению количества протечек, а следовательно, экономии бюджетных денег на внеплановый ремонт.



В 2005 г. в структуре инспекции создан отдел городских программ, основной задачей которого является контроль над выполнением городской программы «Мой двор, мой подъезд».

Целью работы инспекции в этом направлении является не только улучшение качества работ в соответствии с действующими нормативами, увеличение межремонтных сроков содержания подъездов, но и привлечение жителей к обеспечению их сохранности после выполненного ремонта, а также совершенствование института старших по дому и подъезду. Работа инспекции дает свои результаты – в настоящее время отмечено улучшение качества проводимых работ, приемка подъездов после ремонта в 90% случаев осуществляется с первого раза.

#### **Управление инженерных систем**

Управление инженерных систем было создано в связи с необходимостью контроля мероприятий по реализации программы энерго- и водосбережения в жилищном фонде.

В своей работе управление взаимодействует с городскими организациями – поставщиками энергетических и водных ресурсов, а также жилищными управляющими и подрядными организациями.

Работа управления строится по трем основным направлениям: теплоснабжение, водоснабжение и электроснабжение.

Во-первых, это обследование систем тепло-, водо- и электроснабжения жилищного фонда и связанных с ним объектов коммунального назначения в части соблюдения нормативно-технических требований по использованию, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту инженерных систем и оборудования, а также режимов их функционирования. По итогам инспекционной работы причины выявленных нарушений анализируются, даются рекомендации по их устранению и предотвращению появления в будущем.

Во-вторых, это мониторинг оснащения жилищного фонда города общедомовыми приборами учета холодной, горячей воды и тепловой энергии, систематическая проверка качества предоставляемых населению услуг тепло- и водообеспечения на основе показаний этих приборов, чему во многом способствует использование



систем диспетчеризации и возможность детализации показаний приборов учета.

Результаты работы используются специалистами управления при разработке и подготовке нормативных документов и методических материалов.

В-третьих, это плановые проверки объектов капитального ремонта после ввода их в эксплуатацию в части соблюдения нормативных режимов при работе инженерного оборудования зданий и ЦТП, выполнения наладочных работ на внутриквартальных сетях.

В-четвертых, это консультационная помощь организациям, связанным в своей работе с жилищно-коммунальным хозяйством, и жителям, а также оказание им практического содействия в решении конфликтных ситуаций при неудовлетворительном качестве поставки коммунальных услуг и ресурсов энерго-снабжающими организациями.

В результате выполнения предписанных специалистами управления мероприятий было достигнуто сокращение удельного водопотребления на неблагополучных водопроводных вводах в среднем на 8-15%.

#### **Управление «База мобильных лабораторий»**

Основными задачами управления являются:

- обследование (в т. ч. инструментальное) домов и элементов, состояние которых по результатам мониторинга признано «аварийным», в соответствии с законом города Москвы от 07.04.2004 №21 «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы»;
- приборное обследование (при необходимости и по обращениям граждан) технического состояния ограждающих конструкций домов для установления

причин промерзания; внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования в домах, установление причин нарушения температурно-влажностного режима и параметров микроклимата в квартирах, проверка работы систем вентиляции;

- инструментальный контроль качества выполнения капитального ремонта в жилых домах города (инженерные системы, утепление фасада, и т.д.);

- контроль над выполнением рекомендаций, данных по результатам мониторинга технического состояния жилых домов, а также соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Управление «База мобильных лабораторий» имеет на вооружении более 30 приборов неразрушающего контроля (термограф-тепловизор, анемометры, контактные термометры с зондами влажности и температуры, толщинометры и т. д.).

В 2005 г. Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии выдало свидетельство об аттестации производственной испытательной лаборатории управления.

#### **Управление контроля за сохранностью жилищного фонда**

Контроль качества капитального ремонта систем тепло- и водоснабжения, а также фасадов жилых домов осуществляет еще одно подразделение инспекции – управление контроля за сохранностью жилищного фонда, которое в соответствии с планом и на основании распоряжения мэра Москвы ежемесячно осуществляет проверки подрядных организаций, занимающихся капитальным ремонтом, и работу аварийных служб. При этом особое внимание обращается на соблюдение подрядчиками качества работ, лицензионных и договорных условий при ремонте. Ежегодно проверке подвергаются около 170 ремонтно-строительных организаций, выполняющих ремонт более чем на 300 домах. По результатам проверок даются представления в соответствующие органы об отзыве лицензий у недобросовестных подрядных организаций и предложения о целесообразности привлечения подрядчиков для выполнения работ, финансируемых из городского бюджета.

#### **Отдел по надзору за переустройством помещений в жилых домах**

Отдел осуществляет контроль над техническим состоянием и качеством эксплуатации жилых домов-новостроек, выявляет факты несанкционированного переустройства квартир в этих домах, принимает к нарушителям меры, предусмотренные законодательством. Совместно с префектурами и управами районов обеспечивает надзор за заселением вновь построенных домов с целью пресечения несанкционированных перепланировок жилых помещений

#### **Отдел подготовки кадров**

В ведении Отдела находится **Учебно-консультационный центр Мосжилинспекции**, который был создан в 1992 г., и на протяжении 12 лет решает задачи повышения квалификации руководителей и специалистов предприятий жилищного хозяйства по программе «Практические вопросы эксплуатации и ремонта жилищного фонда». В настоящее время одним из приоритетных направлений деятельности центра стало проведение информационных встреч для «старших по дому и подъезду», а также их консультирование по проблемным ситуациям, подбор и обеспечение необходимой справочной литературой, в том числе и специально подготовленными информационными выпусками.

На основании проведенного учебным центром в 1998 г. анализа квалификационного состава руководителей и специалистов, работающих в сфере жилищного хозяйства города Москвы, Государственная жилищная инспекция стала инициатором реанимации системы подготовки и повышения квалификации специалистов в области технической эксплуатации жилищного фонда.

Ежегодно учебный центр организует участие Мосжилинспекции в выставке «Доркомэкспо».

В 1998, 2000 и 2005 гг. Мосжилинспекция проводила международные семинары с целью обмена опытом по управлению, эксплуатации и ремонту жилищного фонда. Практическим опытом проведения жилищных реформ делились представители Бельгии, Германии, Канады, Китая, Финляндии, Франции и России.



**ПЯТАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА**  
ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ И НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКЕ



# ЭлектроТехноЭкспо

Москва, ВВЦ, павильон 57, 17-20 октября 2006

Электрические машины и аппараты

Электроэнергетические  
и энергосберегающие технологии

Высоковольтное оборудование

Низковольтная аппаратура

Электроустановочные изделия,  
электротехнические аксессуары

Кабельно-проводниковые изделия  
и изоляционные материалы

Светотехника

Автономные источники питания

Сварка, электротермия и родственные технологии

Электроника и электронные компоненты

Полупроводниковые силовые приборы.  
Интегральные микросхемы.  
Преобразовательная техника. Конденсаторы

Электромонтажное оборудование  
и инструмент

Измерительная техника, метрология и автоматика

Возобновляемая и малая энергетика

Электробезопасность

Научно-практические мероприятия по актуальным  
проблемам электротехники, электроэнергетики  
и энергосбережению

Бизнес-программа ДЕЛОВОЙ КЛУБ: тематические  
семинары, коммерческие мероприятия

Презентации современных технологий,  
инновационных проектов

**Организаторы:** ООО «Майер Джай Экспо», ЗАО «Экспоцентр»  
**Под патронажем:** Торгово-промышленной палаты РФ  
**При поддержке:** Министерства промышленности и энергетики РФ  
Российской инженерной академии  
Международной организации «Интерэлектро»

**MAYER** | ТПП РФ | **ЭКСПОЦЕНТР**

**Дирекция:**

ООО «Майер Джай Экспо», 115093 Москва,  
ул. Люсиновская, д. 36, стр. 1  
тел./факс: +7 (495) 383-5032, 383-5033  
<http://www.mayer.ru/electro>  
e-mail: [electro@mayer.ru](mailto:electro@mayer.ru)

Генеральный информационный спонсор:

**Электро**  
2006

Генеральный Интернет-спонсор:

**RusCable.Ru**  
Русские Кабели