

МЕРОПРИЯТИЯ ПО УХОДУ ЗА НЕДВИЖИМОСТЬЮ

110 подготовка объекта недвижимости к управлению и консультирование владельца

... это мероприятия, которые управляющий осуществляет при приемке каждого объекта недвижимости, в случае изменения владельцев и пользователей, а также при изменении требований к объекту или к назначению объекта

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
111	Проверка наличия исходных данных	Проверяется у владельца наличие документов по участку земли и находящимся на нем строениям, а также соответствие этих документов тем документам, которые находятся в архивах компетентных учреждений; при наличии полномочий делают копии из этих документов.	Паспорта участка и строения, в которых перечисляются имеющиеся документы вместе с их реквизитами (составление, утверждение, согласование), техническое состояние этих документов (в т.ч. это копия или оригинал), полнота документов, где они находятся; добавляется список отсутствующих документов.
112	Изучение потребностей владельца	Составляется вопросник, проводится опрос (также совладельцев) и предьявляется обобщенный результат исследования.	Отчет о проделанной работе в соответствии с требованиями договора.
113	Изучение потребностей пользователей	Составляется вопросник, проводится опрос всех пользователей и предьявляется обобщенный результат исследования.	Отчет о проделанной работе в соответствии с требованиями договора.
114	Составление базы данных	Составление паспортов участка земли и зданий в электронном варианте и на бумаге или в объеме, предусмотренном договором с учетом дополнительных условий, изложенных в договоре.	Оформленные паспорта участка земли и зданий, книга обслуживания.

115	Добывание отсутствующих документов	Поиск всех отсутствующих документов для комплекта (содержит все необходимые для этих целей мероприятия).	Оформленный в соответствии с правилами документ (на бумаге или электронный вариант) вместе с надлежащим количеством копий.
116	Первичный осмотр объекта	Визуальный осмотр участка и находящихся на нем строений.	Акт, характеризующий состояние объекта на данный момент, в котором надо отметить, при необходимости, неотложные и срочные мероприятия, а также выявленные противоречия с действующими правовыми актами.
117	Составление инструкции по обслуживанию и/ или пользованию объекта и его частей	Сбор данных для составления инструкции, осмотр объекта, описание и нормирование обслуживания.	Инструкция по обслуживанию в положенной форме и объеме (рекомендуется на базе книги обслуживания, разработанной ЕКННЛ) вместе с необходимым ознакомлением и обучением.
118	Составление стратегии ухода и консультация по услугам	Сбор всех исходных данных для составления стратегии по уходу (содержит либо частично, либо в полном объеме мероприятия 111-118).	Стратегический сводный отчет в детальности и на определенный в договоре временной период вместе с графиком поэтапного осуществления этого плана; добавляются презентации и объяснения в положенном объеме.
119	Другие подготовительные мероприятия	В заключаемом договоре приводятся мероприятия и описание результатов их выполнения	

120 организация физической сохранности недвижимого объекта

...это мероприятия планирования, организации и контроля:

- проходящие на объекте работы по благоустройству (300);
- технообслуживание всех строений, в т.ч. отдельных конструкций и техносистем (200), и
- улучшения и развития недвижимости и ее составных частей (строительство, реконструкция, реновация - 400) так, чтобы конструкции и системы соот -

ветствовали бы нормативам проектных документов и не стали опасными для пользователей, третьих лиц и для окружающей среды..

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
121	Внедрение книги обслуживания	На основе общих условий и форм книги обслуживания выбор конкретных форм обслуживания и рекомендация к их использованию, разработка на их основе описания процедур использования для книги обслуживания и подбор данных.	Процедуры и правила для сбора исходных данных для внедрения книги обслуживания; при наличии полномочий использование книги на объекте.
122	Организация надзора владельца	Формирование исходного задания для лица, осуществляющего надзор владельца согласно строительному закону и ведение переговоров с потенциальными кандидатами.	Составление подходящего для заключения договора надзора владельца недвижимости, при наличии полномочий заключение договора.
123	Организация оценки технического состояния строений, их частей и конструкций	В результате визуальных осмотров находящихся в проблемном состоянии частей строений и/или конструкций, поиск подходящих экспертов для оценки (экспертизы) частей строений, подготовка договоренностей с экспертами и организация работы с ними.	Подготовка подходящего для заключения консультационного договора, заключение договора при наличии полномочий; в последующем координация работ в определенном объеме и виде до получения акта технического состояния (заключения эксперта) в соответствии с действующими требованиями к техническому состоянию.
124	Осуществление договоров необходимых для комплексных мероприятий "200-техническое обслуживание" и "300-	Формулировка исходных заданий для обеспечения необходимых работ по уходу, поиск подходящих подрядчиков, подготовка договоров, в объеме и	Согласование с владельцами подготовленных договоров, при наличии полномочий заключение договоров и организация

	работы по благоустройству"	номенклатуре или в полном объеме, отмеченных в договоре между управляющим и владельцем/владельцами.	работ вместе с надзором, руководством и отчетностью.
125	Организация проектирования необходимых изменений в строениях (400-ремонтные работы)	Формулировка исходного задания для начала проектирования, поиск проектировщика, подготовка договора и, при наличии полномочий, его заключение.	Проектное решение с компетентными и необходимыми согласованиями, с получением, при необходимости, разрешением на строительство.
126	Управление всеми осуществляемыми проектами на основе "400-ремонтные работы"	Выполнение функции заказчика ремонтно-строительных работ или их организация.	На основе проектного решения организация работ до получения разрешения на пользование и/или до завершения гарантийного срока (заключительный акт).

130 организация юридического сохранения объекта недвижимости

...эти мероприятия предназначены для того, чтобы объяснить владельцу/владельцам его/их обязанности, права и ответственность, вытекающие из правовых актов и заключенных договоров, организовывая при необходимости их выполнение, обеспечивая тем самым отсутствие опасности предъявления санкций и возникновения дополнительных обязанностей для владельца/владельцев недвижимости в связи с непрофессиональным выполнением или невыполнением обязанностей, вытекающих из владения.

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
131	Надзор за выполнением всех договоров, заключенных от имени владельца/владельцев недвижимости	Составление плана выполнения мероприятий в интересах всех владельцев. Происходит из переданных управляющему прав надзора за договорами, при необходимости осуществление договоренностей с исполнителями, представляя интересы владельца.	Представление минимально раз в месяц отчета владельцу, при необходимости чаще чем раз в месяц о возникающих проблемах и их решении за отчетный период.
132	Посредничество между сторонами договора при возникновении споров и разногласий	Составление подходящих процедур решений по спорным вопросам и разногласиям, вытекающим из контролируемых управляющим договоров, а также представление интересов владельца при посредничестве между сторонами.	С заранее оговоренной регулярностью представлять в письменной форме конечное решение.
133	Надзор за всеми документами, связанными с недвижимостью	Создание и внедрение системы надзора за всеми документами, связанными с недвижимостью.	В соответствии с созданной системой создание комплекта систематизированных документов.

134	Определение границ обязанностей и ответственности, вытекающих из правовых актов и договоров	Определение для сторон точных обязанностей и границ ответственности, вытекающих из договоров с недвижимостью.	Составление приложений к договорам, объяснений (устная деятельность) и инструкций для сторон (документы, необходимые для подробного изложения обязанностей сторон в договоре).
135	Представление необходимых и требуемых владельцем отчетов	Сбор необходимых для отчета данных, их анализ, оформление результата и представление.	Выполнение в срок обязанностей, вместе с отчетом (перед представлением в компетентные учреждения при необходимости согласование с владельцами).
136	Подготовка страховой стратегии объекта недвижимости	Анализ рисков объекта недвижимости и их оценка, составление стратегии страхования, формирование цены и подготовка страховых договоров	При наличии полномочий заключение договора или рекомендаций для дальнейшего управления риском.

140 организация экономической сохранности объекта недвижимости

	Мероприятия	Содержание мероприятия	Результат
141	Составление бизнес-плана/экономической программы объекта	Изучение и ознакомление со всеми намеченными планами на физическое сохранение, определение потребностей и пожеланий владельцев и пользователей.	Бизнес-план/экономическая программа , учитывающая подробности исходной задачи и график времени.
142	Организация поставок необходимых коммунальных и прочих ресурсов для объекта	Определение потребностей объекта и пользователей в коммунальных и прочих услугах, предложения поставщикам, сравнение и предложения.	Подготовка подходящего к заключению договора услуг, при наличии полномочий его заключение и организация выполнения.
143	Организация финансового учёта	Определение необходимого для владельцев и пользователей объема финансового учета (бухгалтерского учета), запросы по этим услугам, сравнение и предложения.	Подготовка подходящего к заключению договора услуг, при наличии полномочий его заключение и организация выполнения.
144	Анализ экономических показателей	Анализ эффективности/результативности мероприятий по уходу за недвижимостью, регулярный сбор данных в целях контроля за ними и анализ.	Составление годового отчёта полном объеме, каждый квартал - оперативного отчета вместе с выводами и рекомендациями и их представление владельцам.
145	Консультации по кредитам	Выяснение исходных условий по кредитным потребностям и возможностям и подготовка на их основе возможных вариантов предложений.	Подготовка приемлемого для заключения кредитного договора , консультирование владельцев в отношении сопутствующих обязанностей и представление аналитического отче-

			та кредитной стратегии.
146	Подготовка арендной стратегии объекта недвижимости	Стратегический анализ использования помещений объекта вместе с исследованием арендного рынка.	Подготовка приемлемых для заключения арендных договоров , при наличии полномочий их заключение
147	Организация экспертной оценки	Запрос предложений на составление акта экспертной оценки, сравнение, выбор и предоставление эксперту по оценке необходимых данных.	Представление владельцам в срок акта экспертной оценки , составленного в соответствии с определенной необходимостью.
149	Прочие мероприятия, связанные с экономической сохранностью	В заключаемом договоре описываются результаты их	определяются мероприятия и выполнения

150 организация дополнительных услуг для владельца объекта недвижимости

...эти мероприятия обеспечат более качественное выполнение основных работ по управлению недвижимостью и учет особых потребностей владельцев и пользователей.

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
151	Организация общения	Управление составленной базой данных объекта и по мере необходимости устное или письменное оглашение этих данных в соответствии с правовыми актами и договором; участие в предусмотренных в договоре собраниях и совещаниях; определение времени приема, заслушивание предложений пользователей недвижимости и их регистрация.	Регулярный сводный отчет обо всех выступлениях и презентациях с данными о недвижимости; по необходимости отчет расхода времени.
152	Консультирование владельца в связи с развитием недвижимости	Исходя из предложений владельцев определение исходного состояния, разработка плана консультаций и определение результатов.	Предоставление письменного проекта развития объекта (в оговоренной ранее форме), разъяснения по его основным принципам.
153	Представление владельца	Представление владельцев в пределах полномочий, определенных в договоре.	Регулярный ежемесячный отчет об использовании данных полномочий.
154	Консультирование пользователей зданий/помещений	Выяснение предложений и нужд пользователей помещениями, планирование необходимых мер для выполнения и выдвижения этих предложений; получение необходимых согласований.	Описание исходного задания (на основе предложений) и отчет о дальнейшем внедрении, описание на основе этого начатого возможного проекта и плана его осуществления.

155	Анализ использования недвижимости	Регулярное получение данных, описанных в исходном задании как необходимых для получения результата, изучение данных и их анализ.	Составление отчета с оговоренной периодичностью (один раз в квартал) или в определенные сроки и объемах вместе с выводами и рекомендациями.
156	Выдача справок	Сбор, систематизация, оформление данных, необходимых для выдачи справок, что является обязанностью владельца на основе правовых актов или выдача и регистрация справок, входящих в компетенцию управляющего.	Выданный учреждениям и лицам по установленной форме и в сроки документ/справка.
157	Организация подсобных услуг группы 700	Подготовка описанных в группе 700 подсобных услуг (определение потребности, сбор предложений, анализ, оценка) и их организация в соответствии с договоренностью.	Подготовка приемлемого для подписания договора, при наличии полномочий заключение договора и организация его выполнения.
159	Другие мероприятия, связанные с выполнением мероприятий 151-158	В заключаемом договоре определяются мероприятия и описываются результаты их выполнения.	

190 другие сопутствующие организационные мероприятия, связанные с управлением недвижимостью

Для каждого объекта недвижимости возможны случаи, когда, исходя из особенностей объекта или в зависимости от предложений владельцев/пользователей., управляющий недвижимостью должен оказать такую (комплексную) услугу, по которой он имеет достаточную компетенцию, и услуга не противоречит правовым актам, договорным обязательствам или профессиональной этике. Если подобная услуга не вменяется в рамки услуг основных групп 110-150 настоящего стандарта, то в договоре управления эта услуга вводится вместе с желаемым конечным результатом со всеми существенными ограничениями, которые нужно соблюдать при ее оказании.

200

Техобслуживание включает в себя мероприятия и работы, осуществляемые в целях физической сохранности строений как составных частей недвижимости (здания и сооружения), обеспечивающие соответствие состояния строений в целом, их отдельных конструкций и находящихся в них техносистем установленным требованиям на основе выделенных владельцем средств. Цель техобслуживания заключается в том, что каждое строение, принятое к эксплуатации должно в течение срока использования постоянно соответствовать нижеследующим требованиям:

1. механическая прочность и устойчивость, т.е. стабильность;
2. противопожарная безопасность;
3. гигиеничность, безопасность для здоровья, безопасность для окружающей среды;
4. безопасность использования;
5. обеспечить шумозащиту;
6. энергосбереженность и достаточная теплоизоляция.

Если в заключаемых договорах на техобслуживание строительных конструкций техносистем не оговорено иначе, то технологический перечень техобслуживания всегда включает в себя также:

- **осмотр** - регулярное или условное мероприятие для того, чтобы визуально или с помощью вспомогательных средств собирать сведения о состоянии конструкции или системы и об ее соответствии установленным требованиям, документируя мероприятия и накопленные данные в книге обслуживания; при обнаружении таких недостатков, которые не предполагают оперативного вмешательства специалиста по обслуживанию недвижимости, в результате осмотров составляется план необходимых работ вместе с калькуляцией и предъявляется владельцу или управляющему для согласования;
- **испытание** - мероприятие, процедура проведения которого должна соответствовать инструкции по эксплуатации конструкции или системы, которое осуществляется после техобслуживания для того, чтобы контролировать полноту и пригодность сделанного, а также для определения пригодности конструкции или системы и безопасности для последующего использования. Каждый шаг испытания протоколируется в присутствии сторон, и составленный протокол является основой для приемки проделанных работ.

Технообслуживание на объекте недвижимости по своей сути подразделяется на два комплекса мероприятий, которые проводятся по-разному:

Первичное или опережающее техобслуживание - ранее оговоренные и долго временно проводимые работы, как правило, на основе неизменного перечня работ которые осуществляются через определенные интервалы времени или при возникновении приведенных обстоятельств с целью уменьшения вероятности возникновения аварий/ошибок/недостатков или вероятности ухудшения работы обслуживаемой одиночной конструкции или же системы в целом; разновидностями первичного техобслуживания являются:

- **плановое техобслуживание** - комплекс мероприятий, осуществляемый по предварительному плану и регулярно, как правило, через определенные промежутки времени согласно эксплуатационным инструкциям конструкции или системы;
- **очередное техобслуживание** - комплекс мероприятий, осуществляемых по предварительному плану, но при наличии определенных условий или необходимости согласно инструкциям по эксплуатации конструкции или системы; так как очередное обслуживание не проводится регулярно, оно имеет вероятностный характер; разновидностью очередного обслуживания является **корректирующее техобслуживание**, которое связано с нарушением условий договора и предпосылкой которого является появление таких недостатков, которые не влекут неизбежно за собой неисправность или аварию.

Аварийное техобслуживание - работы, предпосылкой которых является возникновение аварии/неисправности и целью работ является ликвидация аварии/неисправности и ее последствий:

- **локализация аварии** — содержит такие работы по техобслуживанию, в ходе которых, в оговоренные договором сроки, выясняются места аварий/неисправностей и их предположительная причина, и осуществляется устранение последствий влияния аварии/неисправности с минимизацией ущерба для остальных пользователей недвижимости (и/или соседних недвижимостей), а также устранение возникающего ущерба от последствий аварий других строительных конструкций, систем, опасности имуществу и жизни человека;
- **послеаварийное техобслуживание (ремонт)** - содержит такие работы по техобслуживанию, в ходе которых выясняется истинная причина возникновения аварии и восстанавливается доаварийное состояние конструкции или системы, нормальное функционирование попавшей в аварию конструкции или системы вместе с устранением возникшего ущерба от аварии или в ходе ликвидации аварии; локализация аварии и послеаварийное техобслуживание

(ремонт) не должны осуществляться одновременно (в одном пакете); в зависимости от масштабов последствий аварии возможно осуществление дополнительного ремонта и вместо послеаварийного техобслуживания возможно осуществление реконструкции (комплекс мероприятий 400).

Строительные конструкции и технические системы строений могут иметь такое состояние, которое нельзя оценить как исправное состояние:

- **недостаток** — это несоответствие установленным условиям, в т.ч. договоренностям и/или обязательствам; недостаток не должен приводить к простоя системы или к возникновению неисправности/аварии или прямому ущербу, выявление недостатка является, как правило, причиной проведения предварительного техобслуживания;
- **неисправность** - в результате неисправности останавливается (в основном) устройство или система или продолжает работу не в соответствии с правилами или ненадежно; при появлении неисправности не следует прямой опасности человеческой жизни или (существенного) материального ущерба, в таком случае нарушена нормальная рабочая и жизненная атмосфера в здании и в отдельных помещениях и растет опасность возникновения аварии;
- **авария** - такая неисправность, которая угрожает человеческой жизни или приводит к существенному материальному ущербу, в т.ч. также окружающей среде.

Заключая договора технического обслуживания, следует четко определить:

- обслуживаемую конструкцию или систему и границы ответственности при ее обслуживании;
- форму технического обслуживания (первичное и/или аварийное) и условия его проведения вместе с описью работ.

При классификации технического обслуживания исходными являлись следующие принципы:

- разные сооружения на объекте недвижимости входят в группу **210**;
- несущие конструкции здания и внешняя отделка (т.е. элементы, не связанные с конкретными помещениями) составляют группу **220**;
- техобслуживание конструкций внутренних помещений составляет группу **230**;
- все находящиеся в здании техносистемы разделены на четыре основные группы:
 - технические системы окружающей среды (снабжение водой, канализацией, отоплением, газом и т.д. — **240**;
 - электросистемы - **250**;
 - системы автоматики здания и телекоммуникации - **260**;
 - специальные устройства и – системы – **270**

Все работы по техобслуживанию и достигаемые через них результаты должны:

- быть зафиксированы в книге обслуживания вместе с необходимыми ссылками на инструкции по обслуживанию, где дополнительно к номенклатуре работ следует добавить также условия и периодичность их проведения;
- результат каждого мероприятия по техобслуживанию должен быть занесен в специальные графы 5-ой и 6-ой части книги обслуживания.

Все таким образом документированные и описанные мероприятия вместе с полученными результатами можно рассматривать как обычный уход. Если владельцы объекта недвижимости не требуют иного, тогда организатор техобслуживания должен обеспечить владельцам или уполномоченным ими лицам регулярно раз в квартал обзор о выявленных обстоятельствах в ходе техобслуживания, предложениях и результатах.

210 техобслуживание сооружений на участке земли

Основной составной частью техобслуживания и ухода за сооружениями на участке земли является осмотр, причем дополнительно к регулярным (еженедельным, ежемесячным) и сезонным (связанным

со сменой времен года) осмотрам их необходимо проводить также после чрезвычайных погодных условий (сильные ливни и ветры, засухи и штормы).

<p><u>Мероприятия</u> Обслуживание дорожных покрытий</p>	<p><u>Содержание мероприятий</u> Раз в квартал проверить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сток грунтовых вод • состояние грунтовых покрытий, оседания, трещины и состояние дорожных бордюров • видимость дорожной разметки <p>Каждый день устранять препятствия и опасность скольжения.</p>	<p><u>Результат</u> В результате регулярных весенних осмотров (после таяния снегов) составляется план необходимых работ по техобслуживанию или же вводятся поправки в существующие планы; предъявляется владельцу на согласование.</p>
<p>Обслуживание мостов, лестниц, дренажа</p>	<p>Раз в квартал проверить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сток грунтовых вод • состояние элементов, оседания, трещины <p>Каждый день устранять препятствия и опасность скольжения.</p>	<p>В результате регулярных весенних осмотров (после таяния снегов) составляется план необходимых работ по техобслуживанию или же вводятся поправки в существующие планы; предъявляются владельцу на согласование.</p>
<p>Уход за озеленением</p>	<p>Разбивают, обновляют, поливают и ухаживают за скверами в соответствии с требованиями, предписанными архитектором по озеленению.</p>	<p>Мероприятия, зафиксированные в книге обслуживания согласно проекту по озеленению.</p>
<p>Уход за вертикальным озеленением (деревьями)</p>	<p>Раз в квартал проверить: Состояние кроны и корней деревьев, их влияние на сооружения и расположение в отношении соседних участков земли. При необходимости (опасность или обоснованное неудобство) осуществить необходимые работы по стрижанию кроны и ограничению корней или по опиранию деревьев.</p>	<p>В результате регулярных весенних осмотров составляется план необходимых работ; согласуется с владельцем и с соответствующими ведомствами.</p>
<p>Уход за оградами, воротами, опорными стенами, огороженными площадке</p>	<p>Раз в квартал проверить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • необходимость перекрашивания или иной обработки поверхностей 	<p>В результате регулярных весенних осмотров составляется план необходимых работ; со – гласуется с владельцем.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • оседания и повреждения от вандализма При необходимости (опасность, обоснованное неудобство, возможный ущерб) осуществить малообъемные работы по укреплению или уходу. 	
--	--	---	--

216	Уход за малыми зданиями (навесы, хранилища для отходов, подсобные здания)	Раз в квартал проверить: • необходимость перекрашивания или иной обработки поверхностей • оседания и повреждения от вандализма При необходимости (опасность, обоснованное неудобство, возможный ущерб) осуществить малообъемные работы по укреплению или уходу.	В результате регулярных весенних осмотров составляется план необходимых работ; согласуется с владельцем
217	Уход за водоемами (бассейны, пруды, фонтаны)	Проверяются и обслуживаются в соответствии с инструкциями от проектировщика или поставщика.	Соответствующий проекту и безопасно используемый искусственный водоем. В книге обслуживания фиксируются техноосмотры и произведенные работы. О недостатках составляется и передается акт.
218	Обслуживание спецконструкций	В отношении каждой такой конструкции (столбы, стволы, ограждения для регулировки уличного движения, и др.) составляется соответствующая инструкция по работам, которая обеспечит исправность конструкций, т.е. соответствие их целевому использованию. При необходимости (опасность, обоснованное неудобство, возможный ущерб) осуществить малообъемные работы по укреплению или уходу.	В результате регулярных весенних осмотров составляется план необходимых работ; согласуется с владельцем.
219	Обслуживание других находящихся на участке земли временных или постоянных элементов	В отношении каждого подобного элемента составляются соответствующие инструкции, которые содержат, как правило, описания подробностей для проведения весенних осмотров, осмотров в каждом квартале (по временам года) и каждую неделю. В зависимости от погоды нужно предусмотреть также проведение работ.	

220 техническое обслуживание основных конструкций здания

Основные конструкции здания спроектированы и возведены для долговременного использования (от 15 до 50 лет), осмотры таких конструкций в основном производятся каждые 3..5 лет. Поэтому технообслуживание этих конструкций заключается в регулярном осмотре через определенные интервалы времени, оценке состояния и на основе этого последовательном планировании

необходимых работ по технообслуживанию вместе с определением необходимости использования разных вариантов финансирования. Все необходимые для таких работ документы оформляются в соответствии с формами книги обслуживания.

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
221	Техобслуживание фундаментов и несущих опор	Как минимум каждые 5 лет проверяются визуальными возможностями оседания, повреждения от морозов и сырости	Следуя процедурам заполнения книги обслуживания, составляется акт осмотра, (независимо от того, обнаружались ли не-

230 техобслуживание конструкций внутренних помещений

При техобслуживании внутренних помещений работники по благоустройству (уборка внутренних помещений - 330) или пользователи соответствующих помещений должны оперативно и регулярно сообщать о возможных недостатках. Дополнительно к этому следует минимально раз в год проводить контрольный рейд всех обслуживаемых по договору помещений, в ходе которого проверяются все поверхности каждого помещения и одиночные элементы техносистем этих помещений (их исправность и безопасность для находящихся в помещении лиц).

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
231	Уход за поверхностью стен	Проверяется состояние материалов покрытия стен, при необходимости приводятся в порядок, закрепляются материалы покрытия или перекрашиваются.	Все поверхности/материалы покрытия внутренних помещений должны быть минимально безопасными для пользователей помещений
232	Уход за покрытиями полов	Проверяется исправность покрытия полов, плотность их закрепления к основанию, при необходимости приводится в порядок, закрепляются отставшие плинтуса и рейки, переходные закрепления, контактные щели.	В книге обслуживания делаются отметки о результатах осмотров по обслуживанию (оценка состояния и произведенные работы). При выявлении существенных, но не опасных недостатков составляется акт и план работ, которые согласуются при необходимости с владельцами/ пользователями помещений.
233	Уход за перегородками	Проверяется исправность конструкций перегородок и их безопасность (появление щелей и оседаний).	
234	Уход за потолками	Проверяется состояние потолков и элементов потолков (навесные потолки), при необходимости приводятся в порядок и закрепляются элементы.	

235	Уход за проёмами	Проверяется безопасность и работоспособность всех внутренних дверей, витрин, покрывающих щитов и панелей.	Все используемые для заполнения стальных элементов должны соответствовать основным функциям, отмеченным в проектной документации, обеспечивая безопасность пользователям помещений и позволяя использовать их для эвакуации людей (если это предусмотрено планом эвакуации).
236	Уход за печами, каминами, плитами и другими устройствами отопления	Проверяется противопожарная безопасность и исправность устройств отопления; рекомендуется провести вместе с уходом за трубами (227).	Результаты заносятся в книгу обслуживания, как результат возможна дополнительная инструкция лиц, занимающихся отоплением или при обнаружении огнеопасной ситуации, временный запрет на использование отопительных устройств. Одновременно ремонт отопительных устройств и/или перестановка вещей в помещении.
239	Обслуживание прочих элементов, находящихся во внутренних помещениях		

240 техническое обслуживание технических систем окружающей среды

К техническим системам окружающей среды относятся все те системы, которые создают необходимую среду для целенаправленного использования помещений. Каждую такую техносистему можно обслуживать и держать в исправности отдельно, но подходящая для пользователей помещений среда образуется лишь в результате совместного действия всех этих систем. Поэтому необходимо "сбалансировать" друг с другом планы (графики работ) техобслуживания отдельных систем.

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
241	Уход за отопительной системой	Включает все работы по подготовке отопительной системы к отопительному сезону вместе с испытанием готовности; во время отопительного периода регулярное наблюдение за работой отопительной системы и регулировка минимально 1 раз в неделю, при изменчивой погоде чаще.	В отапливаемых помещениях должна быть установленная температура с возможными нормативными отклонениями, показатели которых ранее оговорены в зависимости от типа здания и целей использования помещений; все мероприятия по техобслуживанию должны быть отмечены в книге по обслуживанию; в отопительный период ежемесячный анализ работы системы. В помещениях, где люди находятся длительное время, температура должна быть не меньше +18°C; в

			жилых помещениях - в промежутке от 19 до 21°C.
242	Уход за системой водоснабжения (в т.ч. системой холодного и горячего водоснабжения)	Не менее 1 раза в месяц контроль всей системы; проверяются возможные течи, засорения фильтров, образование конденсата на трубах (в системе) и недопустимая нагрузка трубопроводных систем со стороны пользователей или других систем; после перебоев с водоснабжением проверка должна быть чаще.	Питьевая вода в жилых помещениях должна отвечать стандарту качества (Эстонский стандарт EVS 663-1995 'Joogi-vesi'), давление воды должно быть обеспечено всем включенным в систему потребителям в соответствии с проектными требованиями. Выходной температурой для воды из системы горячего водоснабжения рекомендуется 50-55°C, но не выше +65°C. Все работы должны быть отмечены в книге обслуживания.
243	Уход за оборудованием, связанным с водоснабжением (санитарная техника, бассейны и др.)	Проверять 1 раз в месяц все устройства, подключенные через водозаборные краны к системе водоснабжения, их работоспособность и устранять все течи в течение суток.	Все обслуживаемое оборудование должно быть безопасным для пользователей, не допускаются течи, не должно быть опасности аварии воды. Все мероприятия должны быть зафиксированы в книге обслуживания. При выявлении необходимости замены какого либо оборудования составляется акт, смета и организуется его замена.
244	Уход за системой канализации	Проверять 1 раз в месяц пропускную способность канализационных труб отвода бытовых и дождевых вод, плотность муфт; при необходимости планируются специальные работы.	Система канализации должна быть в рабочем состоянии и отвечать требованиям проектной документации. Все работы нужно фиксировать в книге обслуживания. В случае необходимости замены частей труб составляется акт, смета и организуется замена.
245	Уход за вентиляционными системами	Проверить 1 раз в месяц рабочее состояние системы, чистоту фильтров, руководствуясь инструкциями КН 90-00226-ЕТ и КН 90-00223.	Вентиляционная система должна отвечать требованиям проектной документации и обеспечивать оптимальную циркуляцию воздуха с минимальными потерями тепла, не
			потерями тепла, не должна вредить здоровью людей, не должен образовываться конденсат от пара, не должно быть ущерба от сырости. В жилых помещениях оптимальная влажность 40-60 %.
246	Уход за кондиционерами	Проверить 1 раз в месяц исправность увлажнителей и кондиционера (работоспособность агрегата, работу автоматики и настройку), руководствуясь инструкциями по обслуживанию и предписаниями в книге обслуживания.	Климатические устройства должны отвечать описаниям проектной документации. Все работы должны быть зафиксированы в книге обслуживания. При обнаружении необходимости замены частей системы составляется акт, смета и организуется замена.
247	Уход за системой газового снабжения	Проверять 1 раз в 5 лет состояние стационарно	Газовые трубопроводы и оборудование должны отвечать

		установленных труб и 1 раз в год состояние газового оборудования (безопасность).	правилам "Kiittegaasi torustikeja seadmete valmistamise ja kasu-tamise eeskiri" (Правила изготовления и эксплуатации трубопроводов и оборудования для отопительного газа"). Все работы должны быть отмечены в книге обслуживания. При выявлении необходимости замены частей системы составляется акт, смета и организуется замена.
248	Уход за системой снабжения газом специального назначения	При обслуживании и оценке результатов следует руководствоваться инструкцией "Meditsiinigaasisüsteemi paigaldamise ja kasu-tamise juhend" (Инструкция по установлению и эксплуатации медицинского газа", проектной документацией и инструкциями по обслуживанию установленного оборудования.	248
249	Обслуживание прочих техносистем окружающей среды		

250. системы электроснабжения

Целью функционирования всех систем электроснабжения на участке земли и в здании является сохранение всего электрооборудования в состоянии, описанном в проекте. В системах электроснабжения выделяются две группы работ: регулярное предупреждающее обслуживание для избежания пробивания изоляции и поддержания оборудования в рабочем порядке с одной стороны и с другой стороны ремонтное обслуживание для устранения и замены неисправных и опасных элементов. Техобслуживание могут проводить либо специалист с лицензией по эксплуатационному обслуживанию или с его согласия специально для этого техобслуживания подготовленное лицо. При обслуживании электрооборудования нужно следовать инструкции EEI 4:1998 "Elektripaigaldiste käit" ("Эксплуатация электрооборудования").

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
251	Уход за сетями обеспечения и распределения	4 раза в год проверяется состояние главного и распределительных щитов, счетчиков, затягивание выводов, замена неисправных или непорченных пробок-автоматов; очистка щитов от пыли.	Согласно ст. 12-ой "Закона об электрической безопасности" владелец электрической системы или назначенный им специалист по эксплуатации должен обеспечить регулярность

260. Системы автоматики и телекоммуникаций здания

	Мероприятия	Содержание и результат мероприятий
261	Обслуживание противопожарной сигнализации	
262	Обслуживание охранной сигнализации и систем наблюдения	
263	Обслуживание телефонной системы	
264	Обслуживание компьютерной сети	
265	Обслуживание системы телеантенн	
266	Обслуживание автоматки, технооборудования и -систем	
269	Обслуживание прочих систем автоматки здания и телекоммуникации (домофоны)	

270 Специальные системы и оборудование

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
271	Обслуживание лифтов	Техобслуживание лифтов, эскалаторов, и подъемного оборуду-	Исправные лифты, эскалаторы и подъемное оборудование долж-
272	Обслуживание эскалаторов	дования необходимо проводить в объеме, способами и с периодичностью, предусмотренными в инструкциях от производителя и/или поставщика оборудования.	ны отвечать требованиям закона "О безопасности оборудования подъема и давления ("Surve- ja tosteseadmete ohutuse seadus"), "Правилам безопасности строи- тельстҗва и пользования лифтом" ("Lifti valmistamise ja kasutamise ohutuseeskiri", а также в части электрооборудования они долж - ны отвечать требованиям нор мативных документов по электрооборудованию. Все работы и результаты должны быть отмечены в книге по обслуживанию. При выявлении необходимости замены частей системы составляется акт, смета
273	Обслуживание		и организуется замена.

	транспортных средств		
274	Обслуживание системы вытяжки пыли	При планировании, проведении и живания каждой одиночной сист	оценке результатов техобслужу-емы из перечисленных в данной
275	Обслуживание системы удаления отходов	группспециальных систем следует А. из ограничений и требований,	исходить: вытекающих из существующих
276		в отношении данной системы новления);	правовых актов (законы, поста -
277		Б. из параметров, описанных	проектировщиком в проектных
278		документахсистемы,на основе исправность (т.е. нормальную С. из составленных поставщиком и	которых можно оценить ее работу); установщиком оборудования
279	Обслуживание прочих специальных систем	по использованию и обслужи системы; Д. из процедурных правил, оgran книге обслуживания здания.	ванию оборудования данной ичений и условий, описанных в

290 другие работы, рассматриваемые как техобслуживание

При осуществлении ухода за зданием нужно наряду с обслуживанием конкретных конструкций и систем заниматься также проблемами общих требований к зданию, решение которых предполагает планирование, осуществление и надзор за мероприятиями, вытекающими из правовых актов и стандартов:

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
291	Надзор за выполнением основных требований	Объект работы определен в объеме, методом и периодичностью, приведенными в основных требованиях 1-28 пункта 290 Стандарта.	Представленное выполнено в соответствии с основными требованиями.
1.	Требования к первичным средствам огнетушения и потребность в них		
2.	Требования к жилым помещениям		
3.	Закон о трудовой гигиене и трудовой безопасности		
4.	Показатели зданий, правила их расчета и теплопроводность внешних стен зданий		
5.	Применение нормативных документов при проектировании строений		
6.	Временные правила проектирования строительной акустики и шумозащиты		
7.	Неотложные меры по энергосбережению в строительстве		

8	Правила изготовления и использования проводов газа и его оборудования
9	Правила электрической безопасности
10	Нормативы и правила здорового микроклимата в трудовых помещениях
11	Инструкция по установке и использованию системы медицинского газа

12	Правила эксплуатации электросистем
13	Требования противопожарной безопасности для очистки отопительного оборудования
14	Требования к оборудованию по снабжению противопожарной водой
15	Требования к автоматическим системам огнетушения, громоотвода и дымозащиты
16	Требования к первичным средствам огнетушения и потребность в них
17	Правила безопасности изготовления оборудования по подъему и напору
18	Требования к системам противопожарной сигнализации
19	Список электросистем, соответствие которых требованиям оценивает и подтверждает уполномоченное подтверждающее учреждение, и опись, при которой соответствие требованиям оценивает предприятие электрических работ с правами дополнительного контроля
20	Порядок проведения очередного контроля электросистемы
21	Список простых электроработ, список данных, сообщаемых предпринимателем в уведомлении и порядок предъявления уведомления
22	Требования к детальной планировке, к строениям публичного использования (зданиям, сооружениям) и их проектам для обеспечения возможности передвижения людей с физическими недостатками
23	Требования безопасного использования источников излучения, к помещениям, их конструктивным элементам, строениям, где находится источник излучения.
24	Введение норм проектирования
25	Требования к противопожарным знакам
26	Требования к осветительным системам безопасности
27	Требования к оборудованию по обеспечению противопожарной водой
28	Общие требования противопожарной безопасности

Перечисленные документы оговаривают требования, которые следует учитывать в описании содержания работ технического обслуживания, при организации работ, при оценке результатов и документировании. Перечисленные требования не всегда связаны лишь с одной конкретной работой по техобслуживанию - результаты достигаются путем совместного влияния применяемых для конструкций и систем разных мер по техобслуживанию.

300

Работы по благоустройству недвижимости - это работы, которые связаны с обеспечением предусмотренной чистоты (очистка) и устранением отходов и грязи, возникающих на участке земли и в зданиях (в помещениях в целом и на отдельных конструкциях). В ходе работ по благоустройству не происходит техобслуживание конструкций и систем, т.е. замены или ремонта. Можно измерить уровень конструктивного (технического) обслуживания строения, что позволяет довольно достоверно определить объемы работ по благоустройству. С обеспечением благоустройства,

т.е. чистоты, дела обстоят гораздо сложнее, так как большинство получаемых результатов и описывающих чистоту или благоустройство критериев очень трудно измеряемы. Многие местные самоуправления установили на своих подведомственных территориях правила по благоустройству, которые описывают ожидаемые и желаемые результаты. Под работами по благоустройству участков земли (т.е. за пределами зданий) понимают уборку пыли, песка, и мусора, в зимнее время уборку снега и льда, устранения скольжения. В таких описаниях основное внимание уделяют, как правило, описанию содержания и периодичности мероприятий, предполагая, что этому следует ожидаемый результат. Подобные работы проводятся также во внутренних помещениях, где предъявляемые требования к результату описаны в правилах гигиены труда и жизненной среды. В работах по благоустройству стандарт может исходить от подобных, одобренных обществом принципов. Для оценки результата основными критериями будут приемлемость сделанных Работ для заказчика и связанные с этим расходы.

310 уход за внешней территорией объекта недвижимости (уход за участком)

Уход за участком означает все описанные в договоре и соответствующие по содержанию, объемам, периодичности и срокам работы данной группы.

Если особенности участка земли не предусматривают иное описание работ, уход за участком включает:

- уборка листьев с определенной периодичностью (вместе с их вывозом с обслуживаемой территории или складированием/компостированием в определенном месте);
- устранение с участка засохших растений и упавших веток;
- уборку снега по оговоренным в договоре условиям (срокам) и вывоз снега с территории согласно оговоренным условиям;
- отвод сточных вод и осадков, очистка желобов в таком объеме, с которым не последуют обоснованные требования и санкции;
- устранение скольжения и посыпание песком определенной территории;
- опустошение общественных мусорных ящиков, находящихся на территории уборки, скапливание бытовых отходов в специальных контейнерах.

Если из-за погодных условий работы по благоустройству не дают результата, нужно огородить опасное место (скользкость, опасность скольжения, препятствия) и, по возможности, перестроить движение людей и транспорта.

Если в описаниях работ по уходу за участком не предусмотрено иное, тогда уход включает также все малые строительные формы в районе уборки (мусорные ящики, -урны, минифигуры, указательные знаки, знаки дорожного движения). В зависимости от обстоятельств в описании работ надо определить технологию ухода за территорией -разрешается ли использование уборочной техники или следует проводить работы вручную.

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
311	Благоустройство проезжей дороги и парковочных площадок	Ежедневно убирают открытый мусор, зимой ото льда и снега вместе с устранением скольжения; в зависимости от погодных условий работы могут быть проведены чаще; генеральные уборки	Оценка результатов осуществляется путем визуального наблюдения; в случае наличия претензий составляется письменный акт и при необходимости добавляется фотография. Проведение работ фиксируется в дневнике по
312	Благоустройство тротуаров и тропинок		
313	Благоустройство лесных парков и скверов		

314	Благоустройство лесных природных районов	весной после таяния снега.	обслуживанию.
315	Благоустройство водоемов и прибрежной полосы		
319	Прочее благоустройство внешней территории объекта недвижимости		

320 Очистка внешних контуров и конструкций строения

При очистке внешних контуров следует учитывать следующие приоритеты:

- при выполнении работ надо обеспечить безопасность работников и третьих лиц (в первую очередь прохожих);
- если для проведения работ необходимо ограничить движение (люди, транспорт), надо получить соответствующие разрешения и согласования, в дополнение к установленному ограждению надо использовать специалистов по безопасности движения;
- так как проведение перечисленных работ предполагает существенную подготовку, и применение дополнительных вспомогательных мер, целесообразно вместе с очисткой проводить также работы по техобслуживанию, в первую очередь, необходимый осмотр; для этого рекомендуется проводить инструктаж работников, осуществляющих работы вручную.

400 осуществление строительных работ, реконструкции и реновации

	Мероприятия	Общее описание мероприятий в группах
410	Участок земли	Работы, связанные с приобретением участка земли для реализации проекта.
420	Подготовка участка земли	Работы по подготовке к застройке участка земли.
430	Строительные работы в здании и строительные конструкции	Работы по строительству здания за исключением техно-систем группы 440; сюда относятся также работы по установке постоянного оборудования здания; при перестройке или обновлении, сюда входят работы с частичным сносом, укреплением и демонтажем.
440	Техносистемы здания	Встроенное в здание, подключенное к зданию или устойчиво связанное с ним технооборудование или работы по установке их частей вместе со стоимостью установленного оборудования; сюда относятся также опоры, укрепления, арматура, изоляция, ограждения,

		обшивка, отделка отдельных элементов; а также работы по установке измерительного, управляющего и регулирующего оборудования.
450	Сооружения на участке земли	Работы по благоустройству территории, сооружение пешеходных дорожек и техносооружений для них (если эти мероприятия не связаны с расходной группой 420).
460	Меблировка и художественные произведения	Работы, необходимые для использования строений и их художественного оформления (предметы дизайнерского решения, в т.ч. установление рекламных материалов) а также легко устанавливаемые предметы.
470	Дополнительные расходы	Расходы, связанные с организацией всех работ данного комплекса, за исключением работ управляющего, которые описывает комплекс мероприятий 100 настоящего стандарта.
490	Прочие работы по обновлению и изменению недвижимости	Работы, которые нельзя отнести к группам 410-470.

В настоящем стандарте по уходу за недвижимостью не приведена классификация работ по третьему уровню иерархии. Вся необходимую информацию можно получить из инструкции "Ehituskulude liigitamise juhend" (Инструкция по классификации строительных расходов) Комментарии к указанному документу даны во многих методических материалах по составлению сметы строительства.

Если в проектах по развитию недвижимости, в т.ч. при возведении или реконструкции строений были использованы классификаторы строительных расходов других стран, то их можно использовать как альтернативные классификаторы для настоящего комплекса мероприятий. Такое примечание предполагает необходимость основательного знания этих классификаторов. В таком случае целесообразно проконсультироваться у компетентного специалиста в данной области.

500

Обязанности владельца связаны с налагаемыми на владельца недвижимости финансовыми обязанностями, сюда относятся также расходы на такие услуги, которые владелец должен оплачивать исходя из целей использования недвижимости.

Для работ данной комплексной группы (выполнение обязанностей владельца является также работой) критерием оценки результативности является выполнение работ в срок (т.е. оплата/исполнение обязанностей в сроки, указанные правовыми актами или договорами). Все санкции, вытекающие из невыполнения владельцем своих обязанностей, описаны в подгруппе 560.

500 обязанности владельца

	Обязанность	Виды обязанностей	
510	Налоги, пошлины, оплаты	511 512 513 514 519	Земельный налог Налог на недвижимость Госпошлина Местные налоги (в т.ч. налог на рекламу) Другие налоги, пошлины, оплаты
520	Обязанности, связанные с собственностью	521 522 523 524 525 526 529	Нотариальные расходы Расходы землемера Оплата услуг по оценке Оплата услуг маклера Оплата права застройки Сервитуты Другие обязанности, связанные с собственностью
530	Обязанности по финансированию	531 532 533 539	Банковские проценты (судный процент) Банковские переводы Обслуживание банковского счета Другие финансовые обязанности
540	Страховые расходы	541 542 543 544 545 54 9	Страховка недвижимости Страховка обязанностей CAR (полная страховка риска по строительной деятельности) Страховка имущества Страховка работников Прочие страховки
550	Расходы на подключения (разовые) и членские взносы (регулярные)	551 552 553 554 555 559	Электроэнергия Другие виды энергии Вода и канализация Системы телекоммуникаций Членство в организациях Другие членские взносы и оплата за подключения
560	Санкции	561 562 563 569	Штрафы Пени Возмещение ущерба Прочие санкции
590	Прочие обязанности, исходящие из владения или собственности		

600

Обеспечение энергией, водой и коммуникациями - это оказание и покупка комплекса услуг пользователями недвижимостью (в прямо измеряемых количествах или в количествах на основе оговоренной методики определения), которые создают для пользователей здания необходимые удобства, обеспечивающие в т.ч. соблюдение элементарных норм гигиены и безопасности.

Все потребляемые зданием и его пользователями услуги разделены на следующие группы:

- расход электроэнергии 610
- расход энергоносителей на отопление 620
- обеспечение водой и канализацией 630
- услуги по коммуникациям 640

Особенности рассматриваемого комплекса работ в сравнении с остальными заключаются в том, что услуги, которые закупаются через сети инфраструктуры, основой которых является цена или тариф (во многих случаях утвержденные государством цены). Возможен также ряд исключений, определенных особенностями зданий и их местонахождением. Во всех подобных случаях основой оказания услуг является заключенный договор, в котором определены как обязанности сторон, так и критерии оценки качества оказываемых услуг.

610 расход электроэнергии

	Услуга	Описание услуги
611	Общий расход электроэнергии на объекте недвижимости	Расход электроэнергии на уход за недвижимостью в целом, который не связан с деятельностью какого либо конкретного пользователя и делится между всеми пользователями на основе оговоренной методики.
612	Расход электроэнергии на спецустройства	Электроэнергия, потребляемая оборудованием и устройствами общего пользования (лифты, оборудование искусственного климата, и др.). Если учет расхода по этим потребителям отдельно не ведется, то этот расход определен в группе 611. Подобный отдельный учет электроэнергии нужен в первую очередь для оценки эффективности упомянутого оборудования.
613	Посредничество в поставке электроэнергии	Опосредуемый расход электроэнергии для находящихся в здании конечных потребителей. Как правило, основой учета являются показания индивидуальных счетчиков; основой могут быть и другие оговоренные методики.
619	Прочие расходы электроэнергии	

620 расход энергоносителей на отопление

	Услуга	Описание содержания
621	Расход на центральное отопление	Включает расход на покупку теплоэнергии, на центральное отопление. Здесь не учтен расход на уход за системой центрального отопления (предполагается, что эти расходы не включены в тарифы на отопление).
622	Расход котельной (каменный уголь)	Включает расходы на закупку угля для собственной котельной объекта недвижимости (купля, транспортировка, складирование) и затраты на работу истопника; не включает расходы на уход за отопительной системой.
623	Расход котельной на газ	Включает расходы на закупку природного газа для собственной котельной объекта недвижимости и расход на отопление; не включает расходы на уход за отопительной системой.

624	Расход котельной на дрова и другие виды твердого топлива	Включает расходы на закупку дров, торфа, брикета и других подобных видов топлива (покупка, транспортировка, складирование) для отопления печей и других устройств отопления, затраты на работу истопника; не включает расходы на уход за отопительной системой.
625	Расход теплоэнергии на производство горячей воды	Включает расход теплоэнергии для обеспечения горячей водой (если этот расход измеряем и сопутствующие расходы определяемы).
629	Расходы на другие виды энергоносителей для отопления	

630 снабжение водой и канализацией

	Услуга	Описание содержания
631	Общий расход воды на объекте недвижимости	Расход воды на уход за недвижимостью в целом (поливка, мойка помещений общего пользования, фонтаны, расход в туалетах), который делится между всеми пользователями на основе оговоренной методики.

632	Потребление воды специальным оборудованием	Расход воды на оборудование специального назначения на объекте недвижимости (напр, бассейны). Если не ведется учет расхода по таким потребителям в отдельности, основой учета принимается группа 63 1 . Раздельный учет расхода важен, в первую очередь для оценки эффективной работы подобного оборудования.
633	Посредничество в поставке холодной воды	Расход на покупку холодной воды для всех пользователей воды в здании (на основе счетчиков или другой методики).
634	Посредничество в поставке горячей воды	Расход на покупку горячей воды для всех пользователей воды в здании (на основе счетчиков или другой методики).
635	Центральная канализация	Оплата за пользование центральной канализацией.
636	Местная канализация	Расходы на местную канализацию (опорожнение коллекторных колодцев).
639	Другой расход на воду и канализацию	

640 телекоммуникационные услуги

	Услуга	Описание содержания
641	Сети передачи сведений (компьютерная связь)	В зависимости от особенностей здания может возникнуть ситуация, когда цена соответствующей услуги образуется на базе нескольких составляющих - цена закупки услуги для целого здания и цена, возникающая от использования внутренней распределительной системы внутри здания. Поэтому следует в таких ситуациях анализировать сущность и сравнивать все мероприятия для достижения результата (качественная услуга).
642	Кабельное ТВ	
643	Телефон	
649	Прочие расходы на телекоммуникацию	

700

Вспомогательные услуги — это комплекс услуг, который развивается быстро особенно в последнее время. Выполнение этих услуг может повысить привлекательность недвижимости для его пользователей. Эти мероприятия не связаны непосредственно с понятием "уход за недвижимостью", но связаны с задачей управления — "хозяйственное сохранение".

Настоящий комплекс мероприятий связан с работами управляющего под номером 157. В обязанности управляющего входит организовать на объекте недвижимости и для его пользователей необходимые вспомогательные услуги. Услуги целесообразно согласовать со всеми заинтересованными сторонами, учитывая их влияние на организацию ухода за всей недвижимостью в интересах большинства пользователей.

	Группы работ	Общее описание работ	
710	Услуги по охране	Все виды услуг охранных фирм, за исключением работ по обслуживанию охранных систем.	
720	Парковка транспортных средств	Расходы на организацию парковки всех средств передвижения на объекте (автомобили, велосипеды, средства водного транспорта, авиатранспорт), за исключением охраны технообслуживания и благоустройства смежных территорий.	
730	Офисные услуги	Размножение документов, услуги курьера внутри здания и другое делопроизводство другое делопроизводство.	
740	Услуги, связанные с использованием помещений	Переезд, мелкие услуги (вывешивание занавесок, картин и др., ремонт мебели), внутренняя обстановка (в т.ч. вывески, указатели); информационная услуга, прием объявлений (helpdesk).	
750	Организация питания (catering)	Организация любого типа питания для пользователей недвижимостью.	
	Аварийно-диспетчерская служба		
	761	Диспетчерская служба	Круглосуточный прием и регистрация сообщений, занесение нужных отметок в книгу обслуживания.
	762	Передача сообщений	Вызов мастера по обслуживанию вместе с составлением наряда.
	763	Локализация аварии	Выявление причины аварии и приостановление причинения ущерба менее чем за 2 часа.
	764	- то же самое-	Выявление причины аварии и приостановление причинения ущерба более чем за 2 часа.
	765	Восстановление прежней ситуации	Организация необходимых работ по восстановлению и ремонту в течение суток до полного восстановления свойств по использованию.
	766	- то же самое-	Организация необходимых работ по восстановлению и ремонту в течение более чем суток до полного восстановления свойств по использованию.
	767	документирование	Анализ и отчет причин аварий и смета расходов
	768		

	769	Прочие услуги аварийно-диспетчерской службы	
		Учреждение квартирного товарищества (другого юр. лица), назначение управляющего	
	771	Общее собрание владельцев	Проведение учредительного собрания (подготовка, руководство и протоколирование), правильное оформление протоколов и/или достигнутых соглашений.
	772	Регистрация юрид. лица или управляющего	На основе постановления суда (рег. карточка) или нотариально заверенный протокол (в варианте с управляющим).
	773	Прием управления	Подготовка акта передачи, участие в процессе составления и подписания акта.

	774	Начинание экономической деятельности	Подготовка необходимых договоров, при наличии полномочий их заключение; составление и согласование проектов хозяйственного плана и внутреннего распорядка.
	779	Другие вспомогательные услуги в отношении кв. товарищества и управляющего	
790	Прочие вспомогательные услуги		

Источники покрытия расходов на уход за недвижимостью

Стандарт по уходу описывает необходимые мероприятия по уходу за недвижимостью и их структуру. Как правило, лицо, заинтересованное в уходе (сам владелец или уполномоченный им управляющий) должно наряду с планированием расходов на уход найти также источник доходов для покрытия этих расходов. Успех ухода обеспечен при наличии разумных источников дохода для осуществления работ по уходу.

В стандарте работ по уходу описывается структура доходов под кодовым номером 800.

800 источники доходов и расходов по уходу за недвижимостью

810		Взносы (взносы в уставной капитал)

	811	Паевые взносы кв. товарищества
	812	Паевые взносы жилищного товарищества
	813	Взносы в капитал предпринимательской структуры (в т.ч. в акционерный капитал)
	819	Другие взносы в уставной капитал
820		Целевые оплаты (покрытие хоз. расходов)
	821	Управленческие услуги (комплекс 100)
	822	Техобслуживание (комплекс 200)
	823	Работы по благоустройству (комплекс 300)
	824	Ремонтные работы (комплекс 400)
	825	Обязанности владельца (комплекс 500)
	826	Коммунальные услуги (комплекс 600)
	827	Вспомогательные услуги (комплекс 700)
	829	Прочие услуги
830		Пособия местного самоуправления
840		Пожертвования, гранты
850		Резервный фонд
	851	Ремонтный фонд
	852	Амортизационный фонд
	853	Предоплаты (остаток предыдущего периода)
860		Кредиты (в т.ч. предоплаты)
870		Доход от аренды
	871	Квартплата жилых помещений
	872	Нежилых помещений
	873	Помещений по обслуживанию
	874	Вспомогательных помещений
	875	Использования других зданий
	876	Использования участка земли
	877	Использования участка и строений
890		Прочие источники