



ЖКХ – безопасная среда



**Система управления коммунальными рисками как фактор
повышения удовлетворенностью жизнью граждан РФ**

Зеленоград как экспериментальная площадка в сфере ЖКХ

Сорокина Ольга. Москва

Коммунальные риски



Коммунальные риски – это негативное событие в сфере ЖКХ, которое может произойти, с определенной долей вероятности, а может и не произойти.

Управление коммунальных рисков – регулярный процесс поиска, оценки, предотвращения и ликвидации последствий потенциальных проблем в сфере ЖКХ

Коммунальные риски:

Локализация (сантехнический шкаф, комната, кухня, коридор и т.п.)

Причина (неосмотрительность, износ коммуникаций, погодные условия и т.п.)

Зона ответственности (УК / собственник)

Виновное лицо (УК / собственник, поставщик ресурса, сосед, третье лицо)

Степень: вероятности: высокая/средняя/низкая

Количественная оценка: высокая/средняя/низкая

Риски в системы ЖКХ связаны с высокая аварийность жилого фонда в следствие:

- Собственники жилья не осознают своей ответственности за состояние домов
- УК делают видимость проведения работ по качественному содержанию
- Отсутствие унифицированной системы аудита коммунальных рисков – расчетов, подтверждающих, что Предотвратить аварию выгоднее, чем ликвидировать последствия
- Отсутствие **личной ответственности** представителей УК и гос. Органов
- Отсутствие требования компенсации затрат сверх тарифов на содержание при смене УК – экономически не целесообразно вкладывать в МКД при возможности смены УК через год без компенсации затрат и упущенной выгоды новой УК.
- Не соблюдение качественных критериев выполнения работ застройщиками и подрядчиками кап.ремонта

Внедрение системы управления коммунальных рисков Цели устойчивого развития – формирования новой нормой поведения в ЖКХ исходя из Целей устойчивого развития

- Укрепить благополучие людей
- Обеспечить всех доступной чистой водой
- Помочь развиваться индустриям
- Перейти на модель бережного производства и потребления
- Защищать права каждого человека
- Партнёрства для достижения целей устойчивого развития

ЖКХ 2023
(Признание рисков)

Безопасное ЖКХ
(Управление рисками)

Умное ЖКХ
(Внедрение систем Умного учета и умного дома в безрисковой среде)

Суть проекта



Переход к Умному ЖКХ невозможен без изменения подхода к эксплуатации МКД и состоянию коммуникаций

1. Переход от понятия ЖКХ - как Бизнес, к понятию ЖКХ как **партнерство**: «Государство – Управляющие компании – местные специализированные компании – жители» с **целью развития территорий**.
2. Практическое внедрение положений ГОСТ Р ИСО 31000-2019 Менеджмент риска в сферу ЖКХ
3. Привлечение местных компаний, заинтересованных в развитии территорий в качестве рекомендованных для жителей, наравне с Управляющими компаниями по выбору жителей в том числе для обязательных осмотров квартирных коммуникаций (определения технического состояния и износа) при условии добровольной регистрации в УК как специализированные организации и принятия соответствующего решения собственниками МКД .
4. Обязательное незамедлительное приведение коммуникаций в безаварийное состояние даже при подозрении на аварийность, в том числе в зоне ответственности жителя с возможностью привлечения льготного кредитования и механизмов субсидирования для льготных категорий граждан с использованием системы ГИС.ЖКХ или аналогичных систем.
5. Реальное принятие работ по капитальному ремонту, общественный контроль

Предлагаемый пилотный проект согласуется с положением Законопроекта №107057-7 О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖК РФ в части внедрения п. 1.1 в ст. 12 ЖК РФ положений по определению порядка проведения технического обследования многоквартирных домов В части 5 ст. 19 ЖК РФ внесения изменений в п. 5: " Под государственным учетом жилищного фонда понимается деятельность по сбору, обработке и хранению информации об объектах государственного учета жилищного фонда, отражающей их технические характеристики и состояние, позволяющие индивидуализировать указанные объекты и осуществлять мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности. Объектами государственного учета жилищного фонда являются жилые дома, многоквартирные дома и помещения в них

1. Выявление и описание коммунальных рисков в ходе поквартирных обходов /дистанционными методами при возможности с применением фотофиксации:
 - Унифицированные правила осмотра
 - Журналы диагностики с описанием признаков по каждому риску с иллюстрацией
 - Возможность привлечения экспертов из числа Предпенсионеров / Пенсионеров / Лиц с ограниченными возможностями дистанционно + Молодые специалисты / практиканты / стажеры на местах
2. Уведомление жителей о рисках, в т.ч. в их зоне ответственности / возникших по причине неудовлетворительного содержания ОДИ;
3. Возможность сформировать сумму затрат на ТО в ЕПД в части текущего ремонта, подачи заявки в совет депутатов МО на утверждение МКД в составе планового капитального ремонта, ТО по аварийному обслуживанию.
4. Возможность возложения на собственников затрат на обязательное приведение коммуникаций в удовлетворительное состояние, при возникновении рисков по вине собственников
5. Привлечение заемного финансирования по государственным программам от Банков и кредитных организаций
6. Вовлечение Жителей, РСО и УК в использование системы ГИС ЖКХ

Аудит рисков

Общая методология расчета рисков и ю:

Коммунальные риски				
Сантехнические риски		Эффект (количественная оценка)		
		Слабый	Средний	Сильный
В е р о я т н о с т ь	Высокая	Средний	Высокий УК	Высокий УК
		Средний Собственника	Высокий собственника	Высокий собственника
	Средняя	Низкий УК	Средний УК	Высокий УК
		Низкий собственника	Средний Собственника	Высокий собственника
	Низкая	Низкий УК	Низкий УК	Средний
		Низкий собственника	Низкий собственника	Средний Собственника

Высокие риски УК – негативно влияют на платежный баланс УК, создают нагрузку на бюджет в виде дотаций УК, негативное воздействие на общество

Высокие риски УК
в стоимостной оценке

Превентивные мероприятия в
стоимостной оценке

Оценка и Управление рисками



1. Выработка единого подхода к управлению рисками – ликвидация / принятие / страхование исходя из экономической оценки
2. Оценка рисков исходя из принципа кумулятивности с учетом рыночных цен
3. Особое внимание оценкам рисков проведения капитального ремонта и условиям их устранения – Прописывается в акте сдачи/приемки
4. Передача рисков при смене УК.
5. Компенсация затрат УК, направленных на ликвидацию коммунальных рисков, возникших не по вине УК, сверх тарифа на содержание МКД, при передаче МКД в управление другой УК.

Коммунальные риски собственников

1. Водяные теплые полы
2. Снесенные стены
3. Краны на стояке ГВС
4. Манипуляции показаниями ИПУ (магниты, иголки)
5. Отсутствие перемычек на батареях
6. Остановившиеся счетчики ГВС и ХВС
7. Ненадлежащее содержание общедомового имущества



1. Убытки УК по заливу квартир
2. Жалобы на низкую температуру в квартирах, низкий напор воды
3. Убытки в виде разницы ОДН воды и суммы ИПУ воды
4. Риски обрушения конструкций при массовых перепланировках

ГИС ЖКХ

The diagram consists of a large blue bracket on the right side that encompasses both the list of risks and the list of consequences. A blue rounded rectangle labeled 'ГИС ЖКХ' is positioned to the right of the bracket, indicating that the information is managed or recorded in this system.

Пример

На примере течи пожарных гидрантов в корп. 1110, 1113 Зеленоградского АО

ГБУ Жилищник ЗелАО в рамках подготовки дома к зиме, а так же мероприятий по соблюдению Правил Противопожарной безопасности были проведены осмотры пожарных гидрантов без учета предложенной Префектуре ЗелАО 23 января 2023 года концепции управления коммунальными рисками.

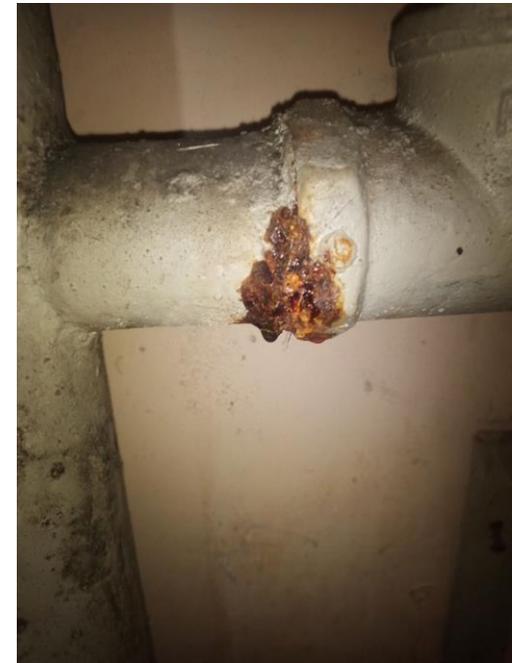
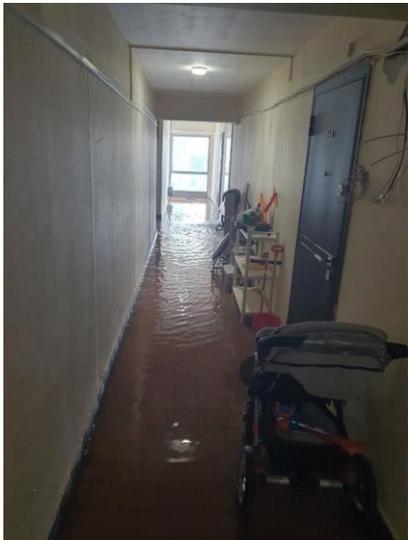
В результате осмотра проблем пожарных гидрантов и рисков, связанных с их состоянием не выявлено.

Унифицированные формы не применялись, расчета риска не производилось, фотофиксация не осуществлялась.

В марте 2023 года произошло масштабное залитие в корпусах 1110 и 1113 по причине аварийного состояния ранее осмотренных пожарных гидрантов.

Пострадали квартиры на более чем 6 этажах.

На сутки были остановлены лифты в 23 этажном здании.



Пример

На примере течи пожарных гидрантов в корп. 1110, 1113 Зеленоградского АО

Пожарные гидранты		Коммунальные риски		
		Эффект (количественная оценка)		
		Слабый	Средний	Сильный
Р о я т н о с т ь	Высокая	Средний	Высокий УК	8 шт
				Замена , сварка
	Средняя	Низкий УК	5 шт	4 шт
			Замена	Замена , сварка
	Низкая	10 шт	Низкий УК	Средний УК
		Контроль		
		Стоимость 1 гидранта	1 600 ₺	27 200 ₺
		Стоимость работ (1 рабочий день)	3 500 ₺	3 500 ₺
		Стоимость воды	5 000 ₺	5 000 ₺
				35 700 ₺
		Компенсация ущерба	от	1 000 000 ₺
		Убыток УК		964 300 ₺

35 700 рублей



1 000 000 рублей

Негативные последствия отсутствия системы управления рисками на примере сантехнических рисков

Обнаружение рисков
(комплексное)

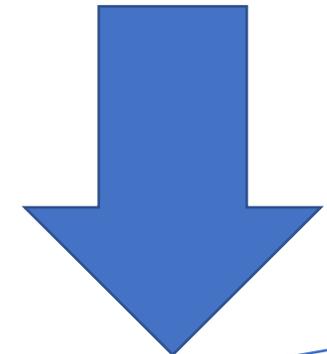
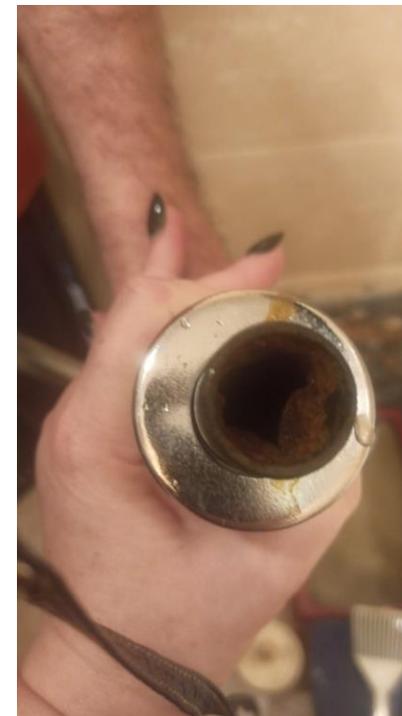


Отключение воды по стояку
(комплексные работы)



Система управления рисками
позволяет планировать работы
исходя из концепции минимизации
возможного ущерба

Недопущение попадания
ржавчины в систему



Дополнительные
высокие риски
выхода из строя
оборудования
жителей МКД
Компенсация???

Позитивный эффект от внедрения



Укрепить благополучие людей	Программы стажировки для студентов / начинающих специалистов
	Программы поддержки для лиц, обладающих экспертными знаниями из числа предпенсионеров, пенсионеров, лиц с ограниченными способностями, особенностями здоровья
	Безопасное жилье: снижение количества коммунальных аварий
	Снижение износа коммуникаций МКД
	Безопасность прилегающих территорий: целостность покрытия, освещенность, уборка, в т.ч. Очистка от снега и льда
Обеспечить всех доступной чистой водой	Улучшение качества ГВС и ХВС
Помочь развиваться индустриям	Внедрение новых технологий в ЖКХ
	Мягкий переход на систему умного учета и умного дома
	Выработка ответственного подхода УК к управлению МКД и принятию работ по капитальному ремонту
	Прозрачность перехода МКД при смене способа управления. Закупка качественных комплектующих в достаточном количестве
Перейти на модель бережного производства и потребления	Минимизации числа заливов квартир и иной порчи имущества
	Экономия ресурсов
Защищать права каждого человека	Право человека на безопасность Жилища
	Осознание ответственности собственников
	Право человека на получения полного спектра оплаченных услуг
Партнёрства для достижения целей устойчивого развития	Привлечение местных компаний для развития территорий
	Унифицированный открытый диалог между собственниками, советом дома и УК
	Ответственный подход УК в расширении управляемого фонда МКД

Контакты

ЖКХ *Некко*

Сорокина Ольга



Контакты:
<https://t.me/gkhnew>

sorokina@vodouhcet.cc
8-926-288-36-00