МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
федеральное государственное бюджетное учреждение
«Научно-исследовательский институт строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук» (НИИСФ РААСН)
УНИВЕРСИТЕТ МИНСТРОЯ

127238, г. Москва, Локомотивный проезд, д. 21
www.niisf.org • +7 (495) 585-73-20 • info@niisf.org

Профессиональная переподготовка

«Специалист по управлению многоквартирными домами»

Лекция 2. Техническая эксплуатация и содержание МКД



Задача лекции

Освоить последовательность технической работы: установить состав имущества, оценить состояние, назначить мероприятия, организовать исполнение и проверить результат. Управление эксплуатацией требует достоверных сведений и контроля, а не только реакции на жалобы.

1. Состав имущества и границы обслуживания

До составления плана работ нужно понимать, какие элементы обслуживает организация. Изучают техническую документацию, схему инженерных систем, сведения об изменениях и договорные условия. Для спорного элемента выясняют, какие помещения он обслуживает и где проходит граница обязанностей участников. Граница важна для определения работ и

ответственности; её нельзя назначить произвольно только ради удобства расчёта.

При смене собственника помещения связанная с ним доля в общем имуществе переходит вместе с правом на помещение. Отдельный собственник не может выделить свою долю общего имущества в натуре по своему усмотрению. Для специалиста это означает, что пользование общими элементами нельзя оценивать исключительно как частное дело владельца квартиры.

2. Осмотр и фиксация дефектов

Осмотр даёт исходные сведения о состоянии конструкций и оборудования. Его проводят в установленном порядке, а результаты описывают так, чтобы по ним можно было принять решение. Запись «состояние удовлетворительное» не заменяет описания фактического повреждения, если оно обнаружено.

Полезный акт связывает дату и объект осмотра с наблюдаемым состоянием: где обнаружен дефект, как он проявляется, какие элементы затронуты, требуется ли дополнительное обследование. Фото и схема помогают идентифицировать место, но не заменяют необходимую профессиональную оценку. Если причина неизвестна, так и указывают, не выдавая предположение за установленный факт.

Дефектная ведомость помогает превратить наблюдения в перечень мероприятий. По результатам осмотров формируют план, определяют объёмы и обоснование работ. При нескольких дефектах сначала учитывают угрозы безопасности и риск развития повреждения. Работы, требующие специальной квалификации, выполняют компетентные исполнители.

3. Плановое обслуживание и ремонт

Профилактическое обслуживание проводят заранее для поддержания работоспособности. Аварийное реагирование связано с уже возникшей

опасной или нештатной ситуацией. Эти процессы дополняют друг друга: большой объём аварийных заявок может указывать на недостатки диагностики, планирования или качества прежнего ремонта.

Выбор между текущим и капитальным ремонтом зависит от содержания и цели работ, состояния объекта и применимых требований. Одного названия в счёте подрядчика недостаточно. Одинаковое бытовое слово «замена» может описывать различные по объёму мероприятия. Основания финансирования и необходимые решения проверяют отдельно. Решения собственников по формированию фонда капитального ремонта принимают в установленном порядке.

Сезонная подготовка помогает проверить готовность дома к ожидаемым условиям эксплуатации. План связывают с результатами осмотров, документацией оборудования, обращениями и историей работ. Отметка о выполнении должна подтверждать фактическое мероприятие, а не только закрытие задачи в программе.

4. Подрядчик и приёмка

В задании подрядчику указывают объект, состав и объём работ, требования к результату и условия проверки. До начала работ обсуждают доступ, безопасность, взаимодействие с жителями и необходимые документы. Чем точнее описан ожидаемый результат, тем меньше оснований для спора при приёмке.

Приёмка — это сравнение факта с согласованными требованиями. Проверяют не только наличие акта, но и выполненный объём, качество, комплект передаваемых сведений. Необнаруженный сразу скрытый дефект и очевидное несоответствие требуют разного последующего разбирательства; нельзя заранее считать подпись универсальным доказательством надлежащего результата.

Замечания фиксируют с привязкой к объекту. Определяют необходимые действия, ответственного исполнителя и повторную проверку. Изменения инженерных систем отражают в соответствующих документах, чтобы следующая эксплуатационная команда работала с актуальными сведениями.

5. Аварии и безопасная организация работ

Сообщение об аварии регистрируют, уточняют признаки опасности и организуют предусмотренное реагирование. Сбор сведений не должен задерживать необходимые меры безопасности. Работы с электричеством, газом, оборудованием под давлением и другими опасными системами нельзя поручать неподготовленному сотруднику ради быстрого закрытия заявки.

После устранения аварии важно установить причину и оценить, нужны ли дополнительные мероприятия. Одна и та же протечка, повторяющаяся после нескольких выездов, требует анализа всей цепочки: диагностика, доступ, качество исполнения, состояние соседних элементов и корректность задания.

Эксплуатация как непрерывный управляемый процесс

Техническая работа начинается задолго до выезда на неисправность. У специалиста должны быть сведения об объекте, документы на оборудование, история обращений, результаты прежних осмотров и перечень запланированных мероприятий. Эти сведения объединяют вокруг конкретного элемента дома. Тогда повторное обращение о протечке можно сопоставить с прежним ремонтом, а замену оборудования — с фактическими условиями эксплуатации. Без этой связи организация каждый раз расследует уже известную ситуацию заново.

Управляемый процесс содержит несколько переходов: сообщение превращается в проверенную информацию, информация — в обоснованное мероприятие, мероприятие — в задание, выполненное задание — в проверенный результат. На каждом переходе возможна потеря смысла. Например, в обращении назван подъезд, а в задании остался только адрес

дома. Подрядчик работает в другом месте, заявка формально закрывается, проблема остаётся. Поэтому качество передачи задания не менее существенно, чем скорость его назначения.

Руководителю полезно видеть не только число закрытых обращений, но и повторяемость дефектов, причины возврата работ и полноту документов. Высокая скорость закрытия при большом числе повторных заявок не доказывает хорошее содержание дома. Сначала нужно понять, что именно считается закрытием: выезд, временное ограничение последствий, окончательное устранение причины или передача вопроса другому исполнителю.

Паспорт элемента и история его состояния

Паспортом элемента в рабочем смысле можно назвать связанную подборку основных сведений о конкретной системе или конструкции. Это не замена обязательной технической документации, а способ быстро найти нужное. Для насосного оборудования подборка содержит идентификатор, место установки, назначение, документы изготовителя, схему подключения, сведения об обслуживании, обнаруженных отклонениях и выполненных работах. Для кровли состав сведений будет другим, но принцип связи с объектом сохраняется.

Идентификатор должен быть устойчивым. Записи «насос в подвале», «насос номер два» и «новый насос» могут относиться к одному устройству, но без подтверждения это только предположение. При замене оборудования важно связать сведения о демонтированном и установленном элементах, сохранить основание замены и обновить применимые документы. Новый прибор не должен наследовать чужую историю неисправностей как будто это тот же экземпляр.

Историю ведут по событиям: дата наблюдения, состояние, решение, выполненное действие, результат проверки. Отдельно отмечают сведения, требующие уточнения. Если дата прежнего ремонта неизвестна, её нельзя

восстанавливать приблизительно и выдавать за достоверную. Лучше указать источник имеющейся информации и организовать проверку, чем создать аккуратную, но недостоверную карточку.

Описание дефекта без преждевременного диагноза

Хорошее описание отделяет наблюдение от объяснения. «На потолке подъезда обнаружено влажное пятно» — наблюдение. «Разрушен конкретный слой кровли» — технический вывод, для которого могут потребоваться дополнительные данные. Между ними находится обследование. Если специалист сразу записывает неподтверждённую причину, дальнейшее задание может оказаться направлено на устранение несуществующего дефекта.

В записи нужны место, признаки и условия проявления. Для протечки полезно отметить связь с осадками, границы повреждения и наличие повторных обращений. Для шума оборудования — время появления и режим работы, если их удалось установить безопасно. Нельзя предлагать жителю самостоятельно разбирать опасное оборудование ради уточнения заявки. Сбор данных должен соответствовать полномочиям и возможностям участника.

Фото подтверждает видимый признак, но часто не показывает масштаб, точное место и скрытую причину. Поэтому снимок связывают с записью и при необходимости со схемой. В учебном отчёте можно обозначить объект условно, однако в рабочей документации исполнитель должен однозначно понимать, где требуется действие. Фотография чужого похожего дефекта доказательством состояния своего дома не является.

Приоритеты и сочетание срочных и плановых работ

Очередность определяют по последствиям, а не по громкости обращения. Признаки угрозы людям и возможности развития аварии требуют предусмотренной оценки и реагирования. Плановые косметические работы

не должны вытеснять необходимые мероприятия по безопасности. При этом слово «срочно» в сообщении само по себе не заменяет уточнения фактов: специалисту нужны наблюдаемые признаки и понимание ситуации.

После первичных мер вопрос не всегда завершён. Ограничение доступа к опасному месту может уменьшить непосредственный риск, но не восстановить конструкцию. В учёте полезно разделять временную меру, обследование, окончательное решение и последующую проверку. У каждой части должен быть ответственный и понятный результат. Иначе временное ограждение незаметно превращается в постоянный способ содержания объекта.

Плановые мероприятия связывают между собой. Если сначала выполнить отделку, а затем вскрыть тот же участок для ремонта коммуникаций, возникают повторные расходы и недовольство жителей. Согласование последовательности позволяет избежать таких потерь. Однако объединение работ ради удобства не отменяет различий в основаниях, квалификации исполнителей и порядке принятия решений.

Подготовка понятного задания исполнителю

Задание строят от требуемого результата. В нём описывают объект, исходное состояние, согласованный состав работ, ограничения и способ проверки. Фраза «устранить все замечания» недостаточна, если замечания не перечислены и не привязаны к месту. Ссылка на осмотр полезна только тогда, когда его материалы доступны исполнителю и соответствуют фактическому объекту.

До выхода обсуждают доступ, допустимые условия выполнения, взаимодействие с жителями и действия при обнаружении дополнительных дефектов. Условия безопасности определяют компетентные ответственные лица. Администратор не должен самостоятельно придумывать технологию работ с опасным оборудованием. Его задача — убедиться, что назначен

надлежащий исполнитель и предусмотрен необходимый порядок организации.

Критерий приёмки формулируют заранее. Он должен позволять проверить выполненный объём и требуемое состояние. Для разных работ нужны разные подтверждения: визуальная проверка, необходимые измерения, испытания, исполнительные сведения. Нельзя требовать один универсальный документ для всех технических задач. Требуемый комплект определяют по характеру работы и применимым требованиям.

Практический разбор: повторная протечка

Условная ситуация: после ремонта кровли в том же подъезде вновь появилась вода. Первая ошибка — автоматически назначить точно такой же ремонт. Вторая — объявить виновным прежнего подрядчика только по совпадению адреса. Совпадение признака требует проверки, но ещё не устанавливает причину. Специалист собирает прежнее задание, акт исполнения, сведения об осмотре и новые обращения, затем организует компетентную оценку текущего состояния.

Сопоставление должно ответить на несколько вопросов. В том ли месте проявилась вода? В каких условиях это произошло? Что именно выполнялось ранее? Проверялся ли результат? Есть ли другие возможные пути поступления влаги? Ответы помогают отделить недостаток выполненной работы от нового повреждения или иной причины. В документах сохраняют и подтверждённые факты, и ещё не разрешённые вопросы.

Следующий шаг зависит от результата проверки. Может понадобиться устранение недостатков прежней работы, дополнительное обследование или новое мероприятие. В любом случае новую задачу связывают с историей события. Жителю сообщают проверенный статус и следующий шаг, а не обещание, что проблема исчезнет после очередного закрытия заявки в программе.

Практический разбор: подрядчик предлагает заменить оборудование

Исполнитель сообщает, что ремонт насоса нецелесообразен, и предлагает замену. Специалисту не нужно самостоятельно выбирать модель по рекламному описанию. Он запрашивает техническое обоснование, уточняет фактическое состояние, совместимость с системой, необходимые решения и условия дальнейшего обслуживания. Низкая цена отдельного устройства не гарантирует приемлемые расходы после установки.

В сравнении вариантов учитывают не только покупку, но и монтаж, обслуживание, расходные материалы, доступность ремонта и передачу документации. Расчёт выполняют на сопоставимой основе. Если один вариант включает подготовительные работы, а другой показывает лишь стоимость оборудования, простое сравнение итоговых сумм вводит в заблуждение.

После согласованной замены проверяют результат по установленному порядку и актуализируют сведения об объекте. Документы на новый элемент должны быть доступны эксплуатационной команде. Ситуация, когда оборудование установлено, но никто не знает его обозначения и требований обслуживания, создаёт будущие риски даже при исправной первоначальной работе.

Практический разбор: приёмка с замечаниями

При проверке ремонта обнаружено расхождение с заданием. Не следует выбирать между безусловной подписью и общим обвинением исполнителя. Сначала фиксируют, что именно не соответствует: место, объём, качество, комплект сведений или иной проверяемый признак. Замечание «всё выполнено плохо» трудно проверить и устранить; конкретное описание позволяет определить дальнейшее действие.

Отдельно устанавливают, можно ли безопасно использовать результат и какие меры необходимы до устранения недостатков. Решение принимают в

пределах полномочий и с участием компетентных лиц. Коммерческое желание быстрее завершить расчёты не заменяет техническую оценку. Оплату, приёмку и устранение замечаний рассматривают как связанные, но самостоятельные действия.

После исправления проводится повторная проверка именно тех признаков, по которым были замечания, а при необходимости — и связанных элементов. В истории работы сохраняют первоначальную запись и сведения об устранении. Удаление неудобного замечания из карточки делает статистику красивее, но лишает организацию полезной информации о качестве исполнения.

Практикум: заполненная цепочка работ

Пример записи: объект — входная группа первого подъезда; наблюдение — повреждена отделка ступени; исходные сведения — акт осмотра и фотографии; решение — подготовить обоснованный перечень мероприятий; исполнитель — назначается после определения состава работ; проверка — соответствие согласованному заданию и требованиям безопасности. Эта запись не назначает техническую причину, которую ещё не установили, и не подменяет обязательный порядок организации работ.

Попробуйте дополнить пример для инженерной системы. Укажите, какие данные необходимо получить до выбора мероприятия и кто может их подтвердить. Затем составьте короткое задание так, чтобы другой сотрудник понял объект и ожидаемый результат. Не включайте инструкции по самостоятельным опасным действиям: практикум проверяет организацию процесса, а не квалификацию ремонтного персонала.

Оцените решение по четырём признакам: можно найти объект; факт отделён от предположения; следующий шаг имеет исполнителя; результат можно проверить. Если хотя бы один признак отсутствует, доработайте запись. Для управления домом такая проверяемость полезнее длинного перечня общих обещаний поддерживать всё в исправном состоянии.

Показатели, которые помогают улучшать содержание

Число заявок имеет смысл только вместе с их содержанием. Рост обращений может говорить о новых повреждениях, о лучшем учёте или об изменении способа связи. Сравнивать периоды следует при понятных правилах регистрации. Повторные обращения по одному дефекту не стоит считать множеством независимых успешно решённых задач.

Полезно рассматривать долю возвратов, повторяемость проблем по элементам, наличие подтверждения результата и причины переноса работ. Если перенос вызван отсутствием исходных данных, улучшать нужно обследование и подготовку. Если задания регулярно возвращаются из-за неясного объёма, требуется улучшить описание. Показатель должен помогать найти причину, а не только оценить сотрудника.

Итог технической работы — безопасное и надлежащее состояние имущества, подтверждённое доступными сведениями. Документы служат этой цели: сохраняют историю, передают задания и позволяют проверить исполнение. Формальное закрытие карточки без изменения фактического состояния не является равноценной заменой результата.

Разбор сезонной подготовки: от списка к проверке готовности

Представим, что организация получила прошлогодний перечень сезонных мероприятий. Простое изменение года в заголовке не делает его актуальным. За прошедшее время могли измениться состояние систем, состав оборудования и условия пользования. Сначала перечень сопоставляют с текущими осмотрами, документацией и историей обращений. Повторяющаяся задача может оставаться необходимой, но её объект и объём требуют проверки.

Для каждой позиции определяют назначение. Если строка называется «проверить готовность», нужно объяснить, что проверяется, кем и каким подтверждением завершается. Иначе разные исполнители понимают одну запись по-разному. Документ должен помогать организовать работу, а не

только собрать отметки. Требуемые технические процедуры определяют компетентные лица по применимым правилам и документации.

Затем проверяют зависимости. Мероприятие может требовать доступа, материалов, согласованного взаимодействия или завершения другого этапа. Нерешённое условие отмечают заранее. Если материал не поставлен, нельзя считать задачу практически завершённой только потому, что исполнитель назначен. Руководитель должен видеть ограничение и необходимое решение.

При контроле различают факт выезда и результат. Посещение объекта может завершиться обнаружением новой проблемы или невозможностью доступа. Это полезная информация, но она не равна выполнению первоначальной задачи. В записи отражают фактический итог, причину незавершённости и следующий шаг. Скрытие препятствия ради общего процента готовности опаснее честного сообщения о нём.

Итоговый обзор должен показывать подтверждённое состояние и открытые вопросы. Если существенная часть ещё требует проверки, нельзя заменять её общим заключением «всё готово». При этом завершённые работы отражают точно, сохраняя подтверждения. Такой обзор помогает передать управление следующему сотруднику и избежать повторной проверки уже достоверных сведений.

Разбор взаимодействия с подрядчиком: недостаточно передать адрес

Условная организация направляет исполнителю сообщение: «Посмотрите подвал, жители жалуются». Исполнитель приезжает, но не знает, какую систему и признак искать. Он осматривает доступное место и сообщает, что проблема не обнаружена. Формально выезд был, однако исходный вопрос остался нерешённым. Причина может заключаться не в нежелании работать, а в потере содержания при постановке задачи.

Правильная передача включает известные сведения и их ограничения: конкретное место проявления, наблюдаемый признак, время, историю и

необходимые контакты в допустимом объёме. Если причина неизвестна, так и пишут. Исполнителю не нужно навязывать неподтверждённый диагноз, но нужно передать то, что поможет провести компетентную проверку.

После выезда результат возвращается в ту же цепочку. Что удалось установить? Какие действия выполнены? Какие дополнительные данные нужны? Если требуются другие специалисты, кому передана задача? Без обратной связи диспетчер видит только отметку «выезд выполнен» и не может дать жителю предметную информацию. Поэтому формат результата следует согласовать вместе с заданием.

Отдельно рассматривают случай недоступности. Если войти в нужное помещение не удалось, это не означает нормального состояния оборудования. Фиксируют препятствие и организуют предусмотренный дальнейший порядок. Не следует переписывать статус так, будто техническая проверка состоялась. Различие важно и для безопасности, и для последующего анализа.

Для самостоятельного упражнения составьте два коротких текста: задание до выезда и результат после него. В первом должны быть объект, признак и ожидаемое действие; во втором — факты, ограничение и следующий шаг. Проверьте, сможет ли другой сотрудник продолжить работу без устного рассказа автора. Если нет, добавьте именно недостающие сведения, а не общие фразы об ответственном подходе.

Практическая ситуация

После дождя поступают жалобы на протечки. Специалист регистрирует обращения и организует оценку срочности. Осмотр должен установить места проявления повреждений и необходимые дальнейшие действия. На основании проверенных данных готовят перечень работ, выбирают правовое и финансовое основание, формируют задание. После ремонта проверяют результат и сохраняют документы. Закрывать все обращения только по факту

оплаты подрядчику неправильно: оплату и устранение проблемы подтверждают разные сведения.

Самостоятельная работа

Составьте таблицу для одного выявленного дефекта: объект — признаки — возможные последствия — дополнительные данные — мероприятие — исполнитель — способ приёмки. Не назначайте техническую причину без подтверждения. Проверьте, сможет ли другой сотрудник найти объект и понять следующий шаг по вашей записи.

Краткие выводы

Техническая работа связывает объект, наблюдение, проверку, задание, выполнение и приёмку. Признак неисправности ещё не устанавливает причину. Специалист организует компетентную проверку и предусмотренное реагирование, сохраняет исходные данные и не подменяет их предположением.

В плане работ должны быть обоснованы состав мероприятия, ответственный и способ проверки. Закрытие заявки, оплата и технический результат — разные события. Повторное обращение сопоставляют с историей, чтобы проверить причину возврата и выбрать дальнейшее действие.

Вопросы для самопроверки

Ответьте своими словами. Объясните ход решения и назовите документ или наблюдение, которым можно подтвердить вывод. Эти вопросы помогают подготовиться к добровольному тесту по модулю.

1. Кто принимает решение о переходе на специальный счет для капремонта?

А. Управляющая компания

Б. Общее собрание собственников

В. Региональный оператор

Г. Органы местного самоуправления

2. Какие элементы входят в состав общего имущества согласно ст. 36 ЖК РФ?

А. Межквартирные лестничные площадки, лифты, крыши, ограждающие конструкции

Б. Только места общего пользования

В. Только инженерные коммуникации

Г. Только земельный участок

3. Кто несёт бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома согласно статье 39 ЖК РФ?

А. Собственники помещений в МКД

Б. Только управляющая компания

В. Ресурсоснабжающие организации

Г. Муниципальные власти

4. Можно ли выделить долю в натуре из общего имущества МКД?

А. Нет, это запрещено законом

Б. Да, по решению суда

В. Только с согласия всех собственников

Г. Только при реконструкции дома

5. Что происходит с общедомовым имуществом при смене собственника помещения?

А. Право общей долевой собственности на общедомовое имущество переходит автоматически

Б. Требуется отдельная регистрация

В. Общедомовое имущество переходит в собственность нового владельца

Г. Необходимо повторное решение ОСС

6. Что является общим имуществом собственников МКД согласно ст. 290 ГК РФ?

А. Части дома вспомогательного, обслуживающего значения, не являющиеся объектами индивидуальной собственности

Б. Личные квартиры собственников

В. Только места общего пользования

Г. Только инженерные коммуникации

7. С чего следует начинать планирование ремонта общего имущества?

А. С осмотра, установления дефектов и определения необходимых работ

Б. С утверждения сметы без установления состояния объекта

В. С выбора подрядчика без определения необходимого объёма работ

Г. С копирования плана другого дома без проверки применимости

8. Для чего составляется дефектная ведомость?

А. Для фиксации выявленных недостатков и обоснования объёма работ

Б. Для подтверждения оплаты без указания фактических недостатков

В. Для замены результатов осмотра общим перечнем пожеланий

Г. Для определения стоимости работ без фиксации дефектов

9. Чем плановое техническое обслуживание отличается от устранения аварии?

А. Оно выполняется заранее по установленному порядку для поддержания работоспособности

Б. Оно проводится только после полного отказа оборудования

В. Оно всегда означает замену всей инженерной системы

Г. Оно исключает проведение проверок технического состояния

10. Какие работы следует приоритизировать при выявлении нескольких дефектов?

А. Те, которые связаны с угрозой безопасности и риском развития повреждений

Б. Те, которые проще выполнить без оценки технического риска

В. Те, которые первыми предложены подрядчиком независимо от состояния

Г. Те, которые имеют самую низкую сметную стоимость независимо от последствий

11. Зачем готовят инженерные системы к сезонной эксплуатации?

А. Чтобы проверить их готовность к ожидаемым сезонным условиям

Б. Чтобы заменить все приборы учёта независимо от состояния

В. Чтобы отменить техническую документацию

Г. Чтобы перенести ответственность на жителей без обследования

12. Что нужно отразить в задании подрядчику на ремонт?

А. Объект, состав и объём работ, требования к качеству и условия приёмки

Б. Только общую стоимость без определения состава результата

В. Только желаемую дату оплаты без критериев приёмки

Г. Только название объекта без объёмов и требований к качеству

13. Что следует проверить при приёмке выполненного ремонта?

А. Соответствие фактического результата согласованному объёму и требованиям качества

Б. Только наличие счёта и реквизитов подрядчика

В. Только соблюдение даты начала без проверки результата

Г. Только отсутствие устных жалоб без осмотра выполненных работ

14. Какую роль играет акт осмотра общего имущества?

А. Документирует состояние объекта и выявленные недостатки на дату осмотра

Б. Заменяет решение о выборе способа управления

В. Устанавливает новые правила голосования собственников

Г. Автоматически подтверждает выполнение любого ремонта

15. Почему перед работами с инженерными сетями изучают техническую документацию?

А. Чтобы учитывать устройство систем, границы и условия безопасного выполнения работ

Б. Чтобы исключить необходимость квалифицированного персонала

В. Чтобы произвольно изменить назначение помещений

Г. Чтобы заменить согласованный объём работ рекламным предложением

16. Что необходимо сделать после получения сообщения об аварийной ситуации?

А. Зарегистрировать обращение, оценить срочность и организовать предусмотренное реагирование

Б. Отложить регистрацию до составления годового отчёта

В. Считать сообщение закрытым после прочтения

Г. Передать жителю только общий рекламный буклет

17. Как корректно выбирать между текущим и капитальным ремонтом?

А. Оценивать характер, объём и цель работ с учётом состояния объекта и применимых требований

Б. Определять вид ремонта только по длине названия

В. Всегда считать самым дорогим любой текущий ремонт

Г. Относить все работы одного подрядчика к одному виду без анализа

18. Зачем устанавливать границы обслуживаемых инженерных систем?

А. Чтобы правильно определить состав работ и ответственность участников

Б. Чтобы исключить проверку технического состояния

В. Чтобы заменить показания приборов учёта расчётной догадкой

Г. Чтобы объединить все квартиры в один объект собственности

19. Какие сведения полезны для планирования содержания общего имущества?

А. Результаты осмотров, обращения, история ремонтов и данные о состоянии оборудования

Б. Только численность сотрудников рекламного отдела

В. Только цены на квартиры в другом регионе

Г. Только отзывы о благоустройстве соседнего квартала

20. Что следует делать с замечаниями, выявленными при приёмке работ?

А. Зафиксировать их и определить порядок устранения и повторной проверки

Б. Считать их несущественными без рассмотрения

В. Удалить их из документов после оплаты

Г. Заменить проверку общим устным обещанием

Источники и продолжение изучения

ЖК РФ: положения об общем имуществе и его содержании. Правила содержания общего имущества, утверждённые постановлением Правительства РФ № 491; Правила управления МКД № 416. Видеозаписи модуля «Общее имущество МКД: обслуживание, осмотры и распоряжение» и «Текущий и капитальный ремонт: организация ремонта в МКД». Дополнительные книги об инженерных системах и безопасности размещены в блоке литературы. Нормативная основа проверена на 23.10.2026; технические действия уточняют по документации конкретного объекта.