

Определения и понятия.

Содержание имущества: непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором¹. Если в собственности часть (доля) имущества², собственник на общих основаниях, участвует в расходах по содержанию общего имущества, но соразмерно своей доле³.

Ненадлежащее содержание имущества может лишить собственника права на имущество⁴, привлечением собственника к ответственности административной, гражданско-правовой, уголовной.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ – один из этапов жизненного цикла здания или сооружения⁵. В статье 2 Технического регламента даны определения жизненного цикла здания, мероприятий выполняемых по обеспечению безопасности зданий и сооружений.

Здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (пункт 6 статьи 2).

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (пункт 23 статьи 2).

Основное отличие здания от сооружения заключается в назначении к использованию.

В статье 1 ГК РФ даны определения:

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или

¹ Статья 210 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

² Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

³ Статья 249 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

⁴ Статья 240 Гражданского кодекса РФ (часть первая).

⁵ Абзац 5 Пункта 2 Статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

Аварийно-восстановительные работы: работы, проводимые после стихийных бедствий и технологических аварий.

Термин текущий ремонт зданий, сооружений утвержден Приказом Госкомитета по архитектуре и градостроительству от 23.11.1988 №312⁶.

Текущий ремонт зданий заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, и связанных с этим отделочных работ и работ по защите конструкций от коррозии, а также работ по устранению мелких повреждений и неисправностей. Работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- плановый текущий ремонт;
- неплановый (непредвиденный) текущий ремонт

НМЦ по текущему ремонту рассчитывается на основании объемов указанных в дефектной ведомости.

Дефектная ведомость— исходный документ для определения сметной стоимости и составления сметы на текущий, аварийный ремонт. Дефектная ведомость содержит перечень и объемы необходимых работ, в некоторых случаях используемые материалы. Дефектная ведомость содержит следующую информацию:

- наименование и дату заполнения документа (ведомости);
- наименование организации, от имени которой составляется документ;
- операции, которые нужно будет произвести;
- единицы измерения каждой операции (объем будущих работ);
- подписи членов комиссии с указанием их должности и ФИО.

⁶ Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 №312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (Ведомственные строительные нормы - ВСН 58-88(р)).

Дефектная ведомость составляется на бумажном носителе, исправления, подчистки, корректировка данных – в дефектной ведомости недопустимы.

Локально-сметный расчет — перечень работ и затрат, необходимых при производстве ремонтно-строительных, монтажных, пусконаладочных работ, с указанием шифра и единицы измерения. Действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает в себя сметные нормативы, необходимые для определения сметной стоимости строительства.

Сметные нормативы – это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими в себе необходимые требования, они служат основой для определения сметной стоимости работ. Сборники составляют сметно-нормативную базу (СНБ). Сметно-нормативные базы утверждаются государственными органами власти.

Благоустройство:

Благоустройство территории – комплекс мероприятий по инженерной подготовке к озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства, направленных на улучшение функционального, санитарного, экологического и эстетического состояния участка⁷. Работы по благоустройству территорий должны выполняться в соответствии с проектом благоустройства при соблюдении технологических требований, предусмотренных правилами настоящего раздела и проектами производства работ⁸.

Объекты благоустройства территории – территории различного функционального назначения, на которых осуществляется деятельность по благоустройству⁹.

Элементы благоустройства территории – декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, растительные компоненты, различные виды оборудования и оформления, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные сооружения, наружная реклама и информация, применяемые как составные части благоустройства¹⁰.

⁷ Пункт 3.2. СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» утвержден приказом Минстроя России от 16.12.2016 №972/пр.

⁸ Пункт 4.4. СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» утвержден приказом Минстроя России от 16.12.2016 №972/пр.

⁹ Пункт 3.12. СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» утвержден приказом Минстроя России от 16.12.2016 №972/пр.

¹⁰ Пункт 3.23. СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» утвержден приказом Минстроя России от 16.12.2016 №972/пр.

Расчет расходов на оплату труда работникам, определяется как **произведение стоимости единицы труда работников**, непосредственно занятых выполнением работ, оказанием услуг (в человеко/часах, человеко/днях, человеко/месяцах), **и трудоемкости выполнения работ, оказания услуг** (чел. ч, чел. дн, чел. мес).

Человеко-час	Человеко-день
<p>Человеко-час - единица учета рабочего времени, соответствует часу работы одного человека. Применение данной единицы учета позволяет оценить работу, сопоставить количество работников и сроки выполнения задания.</p> <p>Единица учета трудозатрат (человеко-час) широко применяется при планировании многоэтапных работ с жестким временным графиком. Потребность трудозатрат определяется с помощью хронометража.</p> <p>Суммарные человеко-часы являются результатом умножения количества работников на время, потраченное на работу. Например: 40 человеко-часов формируют: 1 человек, работающий 40 часов; или 2 человека, работающие по 20 часов; или 4 человека, работающие по 10 часов каждый и т.д.</p> <p>При наличии статистики затрат рабочего времени, можно определить количество времени, необходимого для выполнения какого-либо задания, а также оценить затраты на реализацию проекта, стоимость и длительность реализации или необходимое количество работников для завершения работы к намеченному сроку.</p> <p>Человеко-час подразумевает только время работы, - он не включает отпусков, обеденных перерывов, и не учитывает болезни сотрудников и другое оплачиваемое нерабочее время.</p> <p>Оценка работ в человеко-часах - важный элемент в планировании по методу «затраты-выпуск».</p>	<p>Величину трудозатрат - человеко-день используют для крупных проектов (работ).</p> <p>Человеко-день - характеризует работу одного человека в течение одного рабочего дня вне зависимости от установленной продолжительности рабочего дня. Для восьмичасового рабочего дня этот объем работ обычно меньше, чем эквивалент восьми человеко-часам, так как учитываются вынужденные перерывы, простои и т.д.</p>