

# **Многокритериальная оценка особенностей содержания и управления общим имуществом МКД и апартментов**

## **Multi-criteria assessment of the peculiarities of the maintenance and management of the common property of apartment buildings and apartments**

УДК 332

Получено: 29.10.2021

Одобрено: 15.11.2021

Опубликовано: 25.12.2021

**Ларионова Ю.В.,**

д-р экон. наук, профессор кафедры организации строительства и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

e-mail: yuvladi@mail.ru

**Larionova Yu.V.**

Doctor of Economics, Professor, Department of Organization of Construction and Estate Management of National Research Moscow State University of Civil Engineering

e-mail: yuvladi@mail.ru

### **Аннотация**

Актуальность темы статьи обусловлена тем, что зачастую собственник, не понимая разницы между апартментами и жилой недвижимостью, делает выбор в пользу апартментов, основываясь только на факторе цены, при этом не учитывая другие существенные факторы, которые удорожают последующую эксплуатацию и управление апартментами. Так, несмотря на ценовые преимущества комплексов апартментов, существует и ряд проблем (неэффективное управление, проблемы с регулированием тарифов на коммунальные услуги и обслуживание, сложности технической эксплуатации объектов, высокие затраты на управление, вопросы проведения текущего и капитального ремонтов, невозможность постоянной регистрации по месту жительства). Решение указанных проблем позволит на законодательном уровне обеспечить правовой статус указанного вида недвижимости и организовать их эффективную эксплуатацию.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, комплекс апартментов, многокритериальная оценка, общее имущество.

### **Abstract**

The relevance of the topic of the article is due to the fact that often the owner, not understanding the difference between apartments and residential real estate, makes a choice in favor of apartments, based only on the price factor, while not taking into account other significant factors that increase the cost of the subsequent operation and management of the apartment. So, despite the price advantages of apartment complexes, there are a number of problems (ineffective management, problems with the regulation of tariffs for utilities and maintenance, difficulties in the technical operation of facilities,

high management costs, issues of current and major repairs, the impossibility of constant registration at the place of residence). The solution of these problems will make it possible at the legislative level to ensure the legal status of this type of real estate and organize their efficient operation.

**Keywords:** apartment building, apartment complex, multi-criteria assessment, common property.

В последнее время на рынке недвижимости получил широкое распространение новый вид недвижимости – апартаменты. При этом юридически апартаменты имеют статус нежилых помещений. Это порождает ряд проблем как для граждан (невозможность регистрации по месту жительства в нежилых помещениях, сложности управления общим имуществом комплексов апартаментов, проблемы проведения капитального ремонта), так и для городов (необеспеченность проживающих в апартаментах граждан объектами социальной инфраструктуры, сложности регистрационного учета миграции граждан и пр.) [4].

Между тем апартаменты как особый формат «жилья» становятся все популярнее [3]. Покупатели ценят их за выгодную стоимость по сравнению с квартирами, но редко задумываются о различиях между ними [5]. В статье представлена многокритериальная оценка особенностей содержания и управления общим имуществом многоквартирных домов (МКД) и апартаментов для будущих собственников, которая позволит им самостоятельно сделать правильный выбор на рынке жилья и нежилой недвижимости.

С целью проведения сравнительной оценки эффективности содержания и управления общим имуществом МКД и апартаментов нами были разработаны матрицы многокритериальной оценки. Для каждой группы объектов (общее имущество МКД и апартаментов) определены направления и критерии оценки, значения весовых коэффициентов. Выставленные будущим собственником оценки обрабатываются, сводные показатели используются для определения эффективности содержания и управления общим имуществом. Высшая сводная оценка по совокупности направлений соответствует эффективному содержанию и управлению общим имуществом МКД или комплексом апартаментов.

В качестве базы исследования выбраны следующие объекты:

– МКД, расположенный по адресу: г. Москва, р-н. Ленинский, п. Воскресенское, д. 5; общая площадь 46 004,2 м<sup>2</sup>, стандарт/эконом класс, год постройки – 2015 г., этажность – 27 эт., тип перекрытий – железобетонный, имеется мусоропровод, количество лифтов – 4; общее имущество обслуживается управляющей организацией (УО) ООО «УЮТ»;

– комплекс апартаментов «Волга», расположенный по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2. Москва, стандарт/эконом класс, год постройки 2018 г., комплекс представляет собой монолитное здание переменной этажности 16-19 этажей с огороженной и охраняемой территорией, предусмотрен подземный паркинг. Управляющая компания «Гранд».

Рассмотрим матрицу многокритериальной оценки особенностей содержания и управления общим имуществом МКД и апартаментов. Расчет значений направлений производится на основе взвешенной величины критериев оценки особенностей содержания и управления МКД [2]. Весовые коэффициенты по каждому критерию соответствуют степени значимости каждого критерия при определении суммарного количества баллов соответствующих направлений. Сумма весовых коэффициентов по каждому направлению оценки равна единице (табл. 1).

Таблица 1

## Значения весовых коэффициентов\*

Весовой коэффициент	Направления оценки	Значение весового коэффициента
K <sub>1</sub>	Управление общим имуществом	0,4
K <sub>2</sub>	Содержание общего имущества	0,2
K <sub>3</sub>	Фонд капитального ремонта	0,1
K <sub>4</sub>	Технические требования	0,3

\*Примечание: составлено автором

Суммарное количество баллов, определяется по формуле 1:

$$R_{МКД} = Z_A \times K_1 + Z_B \times K_2 + Z_C \times K_3 + Z_D \times K_4, \quad (1)$$

где:

Z<sub>A</sub> – суммарное количество баллов, определяющих уровень управления общим имуществом МКД или комплекса апартментов;

Z<sub>B</sub> – суммарное количество баллов, определяющих уровень содержания общего имущества МКД или комплекса апартментов;

Z<sub>C</sub> – суммарное количество баллов, определяющих уровень осуществления капитального ремонта общего имущества МКД или комплекса апартментов;

Z<sub>D</sub> – суммарное количество баллов, определяющих уровень соблюдения технических требований к МКД или комплексу апартментов;

K<sub>1-4</sub> – весовые коэффициенты.

Собственник получает матрицу многокритериальной оценки, где выставляет свою оценку в отношении каждого критерия на основе имеющихся данных на официальных сайтах УО, ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ и пр. (табл. 2). Затем считается итоговая оценка по каждому направлению и рассчитывается по формуле 1 суммарное количество баллов R<sub>МКД</sub>.

Таблица 2

## Матрица многокритериальной оценки особенностей содержания и управления общим имуществом МКД\*

№ п/п	Критерии оценки направления	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта
<b>Управление общим имуществом МКД (Z<sub>A</sub>)</b>				
Z <sub>A</sub>	Возможность выбора способа управления МКД (Z <sub>A</sub> <sup>1</sup> )	0	Отсутствует	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
	Возможность выбора управляющей организации собственниками помещений в МКД (Z <sub>A</sub> <sup>2</sup> )	0	Отсутствует	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	

№ п/п	Критерии оценки направления	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта
	Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению МКД ( $Z_A^3$ )	0	Отсутствует	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
	Договор управления МКД ( $Z_A^4$ )	0	Отсутствует	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
	Возможность заключения прямых договоров с РСО ( $Z_A^5$ )	0	Отсутствует	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
<b>Итого: <math>Z_A = 15</math></b>				
<b>Содержание общего имущества МКД (<math>Z_B</math>)</b>				
$Z_B$	Принадлежность общего имущества на праве общей долевой собственности собственникам помещений ( $Z_B^1$ )	0	Не принадлежит	3
		1	Незначительная часть общего имущества принадлежит собственнику	
		2	Половина общего имущества принадлежит собственникам	
		3	Принадлежит	
	Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника ( $Z_B^2$ )	0	Не регламентирована	3
		1	Определена управляющей организацией	
		2	Частично определена	
		3	Установлена нормами жилищного кодекса	

№ п/п	Критерии оценки направления	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта
	Правила содержания общего имущества в МКД устанавливаются Правительством Российской Федерации ( $Z_B^3$ )	0	Не устанавливаются	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Устанавливаются	
	Размер платы (ставки) за жилищные услуги устанавливается Постановлением Правительства Москвы ( $Z_B^4$ )	0	Не устанавливается	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Устанавливается	
	Установлен минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме ( $Z_B^5$ )	0	Отсутствует	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
<b>Итого: <math>Z_B = 15</math></b>				
<b>Осуществление капитального ремонта общего имущества МКД (<math>Z_C</math>)</b>				
$Z_C$	Установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт ( $Z_C^1$ )	0	Отсутствует	3
		1	-	
		2	-	
		3	Установлен	
	Возможность выбора способа формирования фонда капитального ремонта ( $Z_C^2$ )	0	Отсутствует	3
		1	-	
		2	-	
		3	Присутствует	
	Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах ( $Z_C^3$ )	0	Отсутствует	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
<b>Итого: <math>Z_C = 9</math></b>				
<b>Технические требования (<math>Z_D</math>)</b>				
$Z_D$	В жилых помещениях допу-	0	Отсутствует	2

№ п/п	Критерии оценки направления	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта
	стимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативно-правовых актах ( $Z_D^1$ )	1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
	Обеспеченность социальной инфраструктурой ( $Z_D^2$ )	0	Отсутствует	3
		1	Осуществляется на низком уровне	
		2	Осуществляется частично	
	При проектировании соблюдается обеспечение требуемой инсоляции ( $Z_D^3$ )	0	Отсутствует	3
		1	Осуществляется на низком уровне	
		2	Осуществляется частично	
	Регулирование законодательством технических требований к жилому объекту (ПП РФ от 28.01.2006 № 47) [1] ( $Z_D^4$ )	0	Отсутствуют	3
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
3		Присутствует		
<b>Итого: <math>Z_D = 11</math></b>				

*\*Примечание:* составлено автором

Суммарное количество баллов, которое отражает эффективность содержания и управления МКД:

$$R_{МКД} = Z_1 \times 0,4 + Z_2 \times 0,2 + Z_3 \times 0,1 + Z_4 \times 0,3; \quad (2)$$

$$R_{МКД} = 15 \times 0,4 + 15 \times 0,2 + 9 \times 0,1 + 11 \times 0,3 = 13,2 \text{ баллов.}$$

Далее на основании сопоставления полученного значения  $R_{МКД} = 13,2$  баллов со значениями, представленными в табл. 3, делаем вывод об эффективности содержания и управления МКД.

Таблица 3

#### Суммарная итоговая оценка эффективности\*

Итоговая оценка	Суммарное количество баллов с учетом весовых коэффициентов
От 14 до 11	«Отлично»
От 10,9 до 7,1	«Хорошо»
От 7 до 5	«Удовлетворительно»
Менее 5	«Неудовлетворительно»

*\*Примечание:* составлено автором

По итогам проведенной оценки эффективности можно сделать вывод о том, что содержание и управление общим имуществом МКД, возможности проведения капитального ремонта, а также соблюдение технических требований по эксплуатации выполняется в полной мере (оценка проводилась на примере МКД, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Ленинский, п. Воскресенское, д. 5, и УО ООО «УЮТ»).

Теперь оценим эффективность содержания и управления комплексом апартаментов (табл. 4) по такому же принципу, что и МКД. Оценка будет произведена на примере комплекса апартаментов «Волга», управляющая компания «Гранд».

Таблица 4

**Матрица многокритериальной оценки особенностей содержания и управления комплекса апартаментов для собственников**

№ п/п	Критерий оценки	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта
<b>Управление общим имуществом апартаментов (<math>Z_A</math>)</b>				
$Z_A$	Возможность выбора способа управления апартаментами ( $Z_A^1$ )	0	Отсутствуют	2
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
	Возможность выбора управляющей организации собственниками помещений комплекса апартаментов ( $Z_A^2$ )	0	Отсутствуют	2
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению комплексами апартаментов ( $Z_A^3$ )	0	Отсутствуют	0	
	1	Значительно затруднена реализация		
	2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние		
	3	Присутствует		
Договор управления комплекса апартаментов ( $Z_A^4$ )	0	Отсутствуют	3	
	1	Значительно затруднена реализация		

№ п/п	Критерий оценки	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
	Возможность заключения прямых договоров с РСО ( $Z_A^5$ )	0	Отсутствуют	0
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Присутствует	
<b>Итого: <math>Z_A = 7</math></b>				
<b>Содержание общего имущества комплекса апартментов (<math>Z_B</math>)</b>				
$Z_B$	Принадлежность общего имущества на праве общей долевой собственности собственникам помещений комплекса апартментов ( $Z_B^1$ )	0	Прямо не урегулировано законом	1
		1	Регулирование согласно судебной практике	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Регулируется законом прямо	
	Доля обязательных расходов на содержание общего имущества комплекса апартментов, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника ( $Z_B^2$ )	0	Прямо не урегулировано законом	1
		1	Регулирование согласно судебной практике	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Регулируется законом прямо	
	Правила содержания общего имущества в комплексах апартментов устанавливаются Правительством Российской Федерации ( $Z_B^3$ )	0	Не устанавливаются	0
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	



№ п/п	Критерий оценки	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта
		3	Устанавливаются	
	Размер платы за содержание комплекса апартаментов устанавливается Постановлением Правительства Москвы ( $Z_B^4$ )	0	Не устанавливается	0
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Устанавливается	
	Установлен минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в комплексе апартаментов ( $Z_B^5$ )	0	Не устанавливается	0
		1	Значительно затруднена реализация	
		2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	
		3	Устанавливается	
<b>Итого: <math>Z_B = 2</math></b>				
<b>Осуществление капитального ремонта общего имущества апартаментов (<math>Z_C</math>)</b>				
$Z_C$	Установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт для комплекса апартаментов ( $Z_C^1$ )	0	Отсутствует	0
		1	-	
		2	-	
		3	Присутствует	
Возможность выбора способа формирования фонда капитального ремонта для комплекса апартаментов ( $Z_C^2$ )	0	Отсутствует	0	
	1	-		
	2	-		
	3	Присутствует		
Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества комплекса апартаментов ( $Z_C^3$ )	0	Отсутствует	0	
	1	Значительно затруднена реализация		
	2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние		
	3	Присутствует		
<b>Итого: <math>Z_C = 0</math></b>				
<b>Технические требования (<math>Z_D</math>)</b>				
$Z_D$	В апартаментах допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соот-	0	Отсутствует	2
		1	Значительно затруднена реализация	

№ п/п	Критерий оценки	Оценка	Значимые факторы	Оценка эксперта	
	ветствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах ( $Z_D^1$ )	2	Тенденция есть, но возможно негативное влияние	0	
		3	Присутствует		
	Обеспеченность социальной инфраструктурой ( $Z_D^2$ )	0	Отсутствует		0
		1	Осуществляется на низком уровне		
		2	Осуществляется частично		
		3	Осуществляется на высоком уровне		
	При проектировании комплекса апартаментов соблюдается обеспечение требуемой инсоляции ( $Z_D^3$ )	0	Отсутствует		1
		1	Осуществляется на низком уровне		
		2	Осуществляется частично		
		3	Осуществляется на высоком уровне		
	Регулирование законодательством технических требований к жилому объекту (ПП РФ от 28.01.2006 № 47) [1] ( $Z_D^4$ )	0	Отсутствует		0
		1	Значительно затруднена реализация		
2		Тенденция есть, но возможно негативное влияние			
3		Присутствует			
<b>Итого: <math>Z_D = 3</math></b>					

На основе проделанной оценки рассчитываем суммарное количество баллов, которое отражает эффективность содержания и управления комплексом апартаментов:

$$R_{KA} = Z_1 \times 0,4 + Z_2 \times 0,2 + Z_3 \times 0,1 + Z_4 \times 0,3; \quad (3)$$

$$R_{KA} = 7 \times 0,4 + 2 \times 0,2 + 0 \times 0,1 + 3 \times 0,3 = 4,1 \text{ балла.}$$

Таким образом, можно сделать вывод о том, что содержание и управление общим имуществом комплекса апартаментов, возможности проведения капитального ремонта, а также соблюдение технических требований по эксплуатации оцениваются на неудовлетворительном уровне согласно табл. 3 (оценка проводилась на примере комплекса апартаментов, расположенных по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2. Управляющая компания «Гранд»).

Представленные в статье итоги проведенной многокритериальной оценки особенностей содержания и управления общим имуществом МКД и апартаментов помогут будущим собственникам и арендаторам самостоятельно сделать правильный выбор на рынке жилья и нежилой недвижимости, взвесив все риски и узкие места.

## Литература

1. «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» [Электронный ресурс] Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 // Информационно-справочная система «КонсультантПлюс».
2. *Астафьев С.А., Цвигун И.В.* Построение методики оценки качества работы управляющих компаний в жилищной сфере // Изв. ИГЭА. – 2016. – № 6. – С. 212.
3. *Кирсанов А.* Жизнь в апартаментах: быть или не быть? // Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс] [www.ergzf.ru](http://www.ergzf.ru) (Дата обращения 10.09.2021).
4. *Ларионова Ю.В.* Основные направления государственной политики в сфере ЖКХ // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 3. – С. 18-22.
5. Экономика и управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебник / Под общ. ред. докт. экон. наук, проф. Грабового П.Г., докт. экон. наук, проф. А.Н. Кирилловой. М.: Издательство АСВ, «Просветитель», 2019. – 672 с.