



Российская строительная неделя - 2024

Круглый стол «Управление общим имуществом МКД:
проблемы и решения»

Стандарт услуг по управлению многоквартирным домом как основа взаимодействия собственников и управляющей организации

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

1 марта 2024 г.

ВОСТРЕБОВАННОСТЬ стандартов в сфере управления многоквартирными домами

▶ *Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года*

Задача:

- повышение качества предоставляемых услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений

Мероприятия:

- внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию
- развитие институтов и моделей управления жильем
- повышение эффективности эксплуатации и обеспечение непрерывного управления многоквартирным домом на всех этапах его жизненного цикла по единым стандартам на основе трансформации института "временной управляющей организации" и внедрения модели "гарантирующей управляющей организации", предполагающей открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций

▶ *Отсутствие понимания, в чем содержательная ценность профессиональной деятельности по управлению МКД, чем деятельность по управлению МКД отличается от деятельности по содержанию и ремонту МКД, за что платят собственники помещений в МКД, оплачивая «услуги по управлению многоквартирным домом» в составе платы за содержание жилого помещения*



ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ СО СТАНДАРТАМИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами

Ч. 1 ст. 161 ЖК РФ

НЕТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

«Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.»

П. 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416

НЕ ОПРЕДЕЛЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (т.е. нет стандартов)

ЕСТЬ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД)

«Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ...»

П. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416

ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» - документ добровольного применения, не определяет результат оказания услуг





КОМИТЕТ
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ГРАНТЫ
Мэра Москвы

для социально ориентированных
некоммерческих организаций

Проект «Управление многоквартирным домом: потребительский стандарт для взаимодействия собственников жилья с управляющей организацией»

Проект реализуется при поддержке Гранта Мэра Москвы для социально ориентированных НКО Комитета общественных связей и молодёжной политики города Москвы

Цель проекта:

Способствовать повышению компетенций граждан по вопросам управления многоквартирным домом для конструктивного взаимодействия с управляющими организациями и эффективного контроля результатов управления путём разработки, внедрения и распространения «потребительского» стандарта управления многоквартирным домом»

Основные задачи Проекта:

1. Разработать «потребительский» стандарт услуг по управлению многоквартирным домом как доступный практический инструмент в помощь жилищным активистам для взаимодействия с управляющими организациями, формирования заказа на управление многоквартирным домом и контроля оказанных услуг и выполненных работ
2. Обучить представителей жилищного актива и управляющих организаций практическому применению стандарта услуг по управлению многоквартирным домом
3. Широко распространить стандарт управления многоквартирным домом" и другие материалы проекта среди жилищного актива, профессионального и экспертного сообщества в сфере ЖКХ Москвы и других регионов



НАШ ПОДХОД К СТАНДАРТУ

- ▶ Назначение стандарта - основа для взаимопонимания и взаимодействия собственников помещений в МКД и профессиональных управляющих, специалистов по содержанию МКД
- ▶ Стандарт (стандарты) - детализированный «классификатор» и «толковый словарь» всех услуг по управлению МКД, дающий потребителям/заказчикам услуг по управлению МКД понимание содержательной ценности этих услуг и достигаемого результата, полезного для собственников общего имущества в МКД
- ▶ Стандарт классифицирует услуги по управлению МКД:
 - по направлениям деятельности
 - каждое направление содержит стандарт отдельных услуг, которые могут быть предметом заказа
- ▶ Стандарт для каждой услуги по управлению МКД должен определять:
 - СОДЕРЖАНИЕ услуги (ЧТО делается, НО НЕ КАК)
 - ТРЕБОВАНИЯ (если существуют)
 - РЕЗУЛЬТАТ, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован



НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (Предложение ИЭГ)

Код направления деятельности по управлению МКД	Описание содержания направлению деятельности по управлению многоквартирным домом
110	Прием, хранение, актуализация, восстановление и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования
120	Ведение реестра собственников, нанимателей, арендаторов помещений, лиц, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров
130	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме
140	Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива для рассмотрения предложений и принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции таких собраний
150	Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных перечнями услуг и работ, утвержденных решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме
160	Организация предоставления коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома в качестве исполнителя коммунальных услуг и в случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами
170	Организация сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги
180	Организация деятельности аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме
190	Выполнение иных услуг, связанных с деятельностью по управлению многоквартирным домом (выполнение функций владельца специального счета для фонда капитального ремонта, взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления, заключение договоров о пользовании общим имуществом, др.)

ПРИМЕР СТАНДАРТА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (Предложение ИЭГ)

Действия (услуга) по управлению МКД	Описание действий (услуги) по управлению многоквартирным домом	Требования	Результат
<p>Разработка плана работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на среднесрочный период</p>	<p>На основании акта оценки технического состояния общего имущества в МКД составляется перечень объектов общего имущества, для которых выявлены дефекты и другие отклонения от надлежащего технического состояния, содержащий описание дефектов, отклонений, которые могут быть устранены путем проведения текущего ремонта. Определяется объем необходимых работ по текущему ремонту и оценочная стоимость работ. Определяются приоритеты (очередность) проведения работ по текущему ремонту на основе оценки рисков (последствий) для безопасного использования в случае непроведения ремонта. Разрабатывается один или несколько вариантов плана работ по текущему ремонту на период до 5 лет с определением необходимого годового объема финансирования (размера платы на текущий ремонт). Варианты плана работ по текущему ремонту обсуждаются с уполномоченными представителями собственников помещений в МКД до вынесения на утверждение общим собранием собственников. Согласованный с уполномоченными представителями собственников помещений проект плана работ по текущему ремонту представляется общему собранию собственников.</p>	<p>План работ по текущему ремонту должен охватывать все объекты общего имущества, для которых выявлены дефекты и другие отклонения от надлежащего технического состояния, которые могут быть устранены путем проведения текущего ремонта</p> <p>Распределение работ по текущему ремонту по годам плана должно основываться на приоритетах проведения ремонтов</p> <p>План работ по текущему ремонту должен быть финансово доступен для собственников помещений в МКД</p> <p>Проект плана работ по текущему ремонту разрабатывается до годового общего собрания</p>	<p>Обоснованный, в том числе финансово, проект плана текущего ремонта общего имущества в МКД на среднесрочный период (до 5 лет) с разбивкой по годам, содержащий оценку необходимых финансовых затрат, представленный общему собранию</p>

Преимущества и возможности стандарта управления МКД

Стандарт управления многоквартирным домом позволяет, по мнению экспертов ИЭГ:

- обеспечить **одинаковое понимание** потребителями и управляющими организациями сущности каждой из предлагаемых (заказываемых) услуг
- показать, **в чем полезность** услуги (работы), какой **результат** будет (должен быть) достигнут
- создать **основу для переговорного процесса** при заключении договора между потребителями/заказчиками услуг и работ и управляющими организациями
- обеспечить возможность контроля со стороны потребителей не только факта выполнения той ли иной услуги, но и достижения заявленного в стандарте результата от ее исполнения
- рассчитать размер финансовых затрат на выполнение каждой услуги по управлению МКД
- *в перспективе - упростить оформление договора управления МКД, поскольку характеристика и кодировка всех работ и услуг в стандарте позволяет обойтись без детального их описания в тексте договора (могут быть разработаны стандартные формы для отражения в них результатов договоренности сторон о перечне услуг и работ, стоимости договора управления МКД в части управления МКД)*



ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ

Разработанный и согласованный с профессиональным сообществом и представителями собственников стандарт услуг по управлению многоквартирным домом

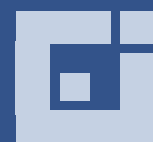
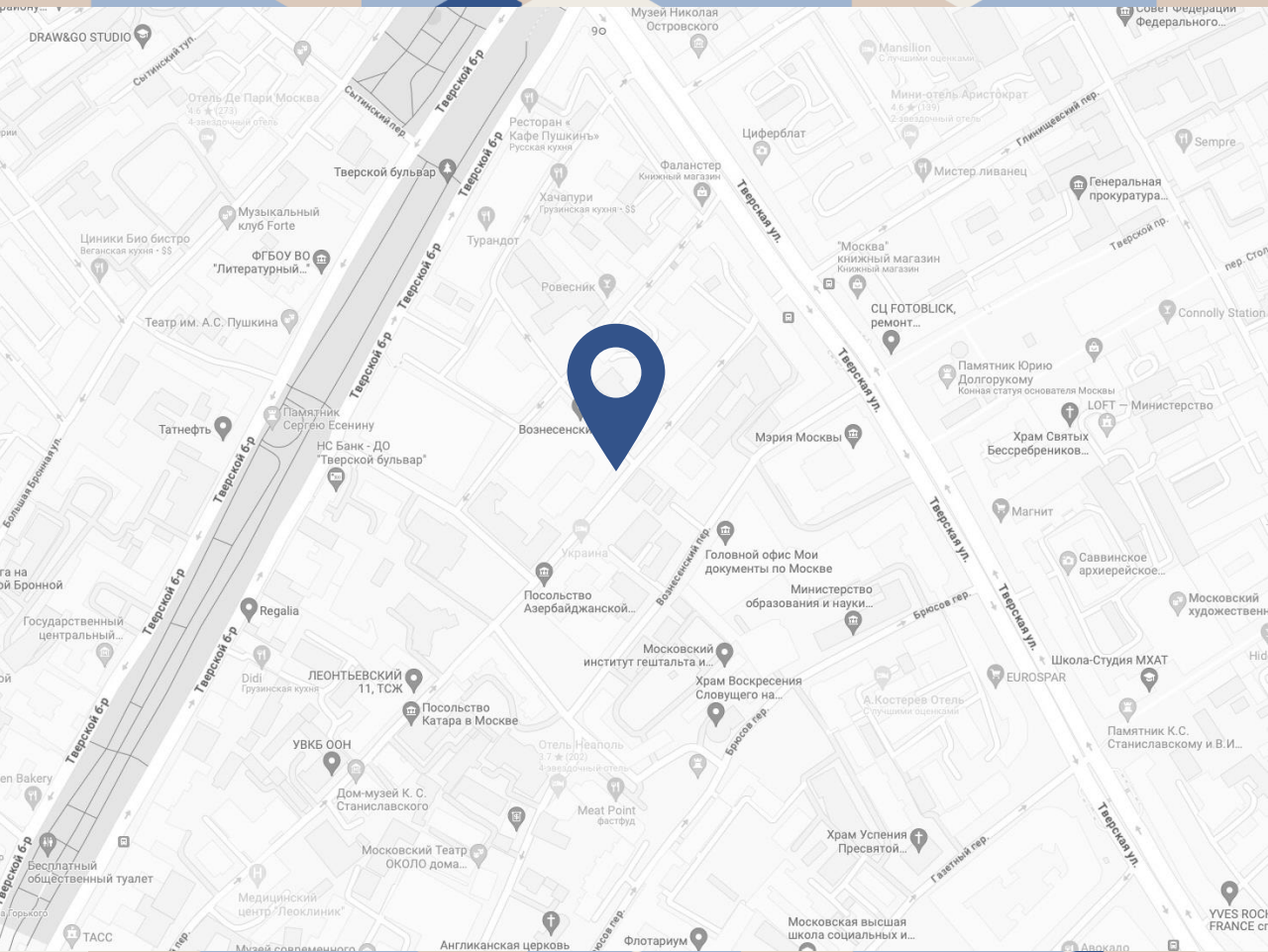
- может быть предложен в качестве дополнения к Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (ПП РФ № 416)
- может быть принят как стандарт СРО

Если Вы заинтересованы участвовать в обсуждении проекта стандарта, зарегистрируйтесь по ссылке:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScDkyl_NkgfWg9fbc5HWxSfhmN5cRFkZ-56-LKw1PKNsn_MMQ/viewform?vc=0&c=0&w=1&flr=0

Мы будем приглашать Вас на все обсуждения!





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

