

Тенденции развития системы управления многоквартирными домами в странах ЕЭК ООН с переходной экономикой

Ирина Генцлер

Институт экономики города
Москва, Россия
10-12 сентября 2018

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Общие проблемы стран с переходной экономикой в сфере управления многоквартирными домами

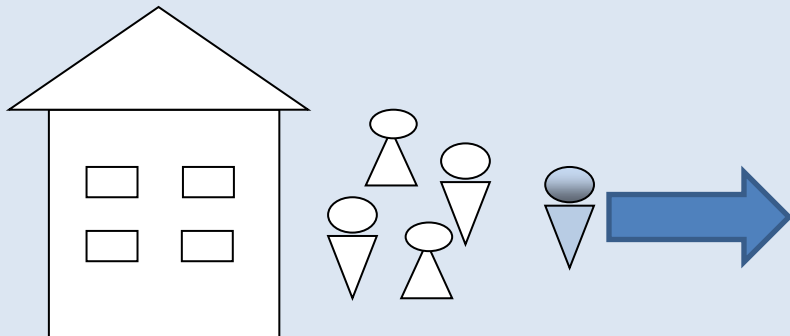
- ❑ Плохое техническое состояние, низкая энергоэффективность, значительной части многоквартирного жилищного фонда
- ❑ Неэффективное управление многоквартирными домами (МКД) частными собственниками:
 - слабая информированность и организованность / непринятие решений
 - низкая ответственность за состояние общего имущества / низкие размеры взносов, часто низкая дисциплина платежей
 - низкое качество содержания общего имущества / не сформирован спрос на профессиональные услуги
- ❑ Не сформирован рынок профессиональных услуг управления и содержания многоквартирных домов
- ❑ При общем дефиците бюджетных средств они вынужденно и неэффективно используются на капитальный ремонт частного жилищного фонда
- ❑ Значительная доля домохозяйств не способна без поддержки государства нести бремя затрат по оплате жилищных и коммунальных услуг



Лучший опыт стран Центральной Европы и Балтии по переходу к рыночным отношениям

Муниципалитет:

- Программы поддержки

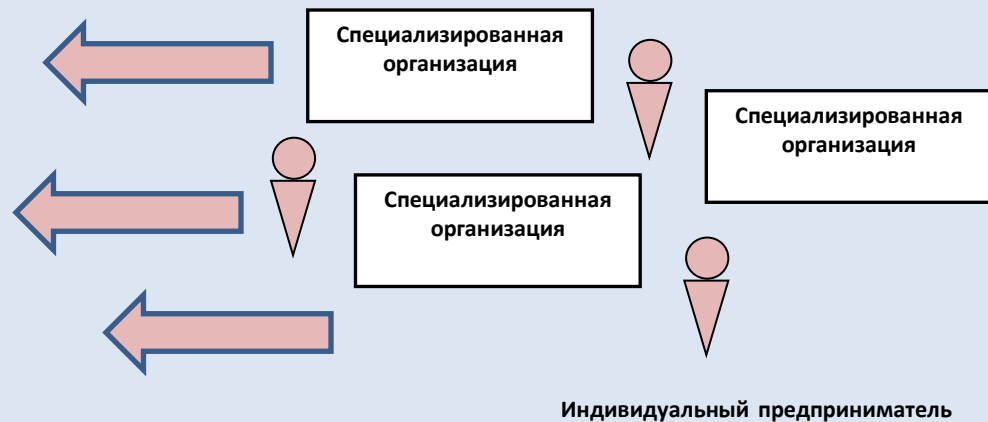


Собственники:

- Совместно принимают решения
- Определяют, кто выполняет управленческие функции
- Оплачивают услуги и работы из общего фонда
- Совместно несут ответственность за состояние общего имущества

Государство:

- Законодательное регулирование
- Контроль за состоянием зданий
- Программы поддержки



Профессиональный бизнес:

- Предложения услуг и работ (показатели качества, цена)
- Профессиональные стандарты
- Исполнение заказа по договору



Постсоветские страны: поиски путей улучшения ситуации с управлением и содержанием МКД

- ❑ **Требования для обеспечения надлежащего содержания МКД:**
 - **Определение перечня обязательных услуг и работ (Россия, Армения)**
Сложности в применении:
 - перечень обязательных работ должен быть определен для каждого конкретного МКД
 - требуется решение общего собрания
 - **Установление обязательного размера взносов/платежей**
 - на содержание общего имущества (пока в планах в России, Армении, Казахстане; во многих странах применяется муниципальный тариф)
 - на капитальный ремонт (установлен в России, Казахстане, Белоруссии)

- ❑ **Требования к организациям, управляющим многоквартирными домами:**
 - лицензирование управляющих организаций (Россия)
 - обязательность привлечения к управлению специализированных организаций (Казахстан)
 - запрет на управление МКД негосударственными коммерческими организациями (Белоруссия)
 - квалификационные требования к председателям правлений ТСЖ (Белоруссия)

- ❑ **Усиление роли местных органов власти:**
 - Передача полномочий по принятию решений за собственников
 - Выбор /назначение управляющих
 - Контроль за деятельностью управляющих организаций



Общие проблемы с регулированием

- ❑ **Сложные для соблюдения требования к принятию решений собственниками помещений на общем собрании**
 - высокий кворум собрания (вплоть до 2/3 голосов)
 - высокие требования к количеству голосов для принятия решений (более 50%, 2/3 голосов)
 - не используются современные способы коммуникаций для оповещения о собрании, передачи решений собственниками
- ❑ **Не предусмотрены другие механизмы принятия решений собственниками кроме общего собрания**
- ❑ **Не разграничено управление общим имуществом его собственниками (в том числе через созданные ими юридические лица – товарищества, кооперативы кондоминиумы) и профессиональным бизнесом**
 - требования к юридическим лицам собственников такое же как к сторонним профессиональным организациям
 - возможность создания «многодомовых» товариществ
 - необязательность членства в товариществах
- ❑ **Слабая защита экономических интересов собственников**
 - не определена правоспособность сообществ собственников без создания юридического лица
 - нет возможности обособить общие средства собственников для содержания общего имущества
 - не определены меры воздействия сообщества собственников на недобросовестных членов
- ❑ **Расширение административных механизмов вместо стимулирования самостоятельных действий собственников, в том числе по проведению капитального ремонта МКД**
- ❑ **Ответственность за состояние общего имущества возложена не на собственников, а на управляющих, с местных органов власти не снята ответственность за управление МКД**
- ❑ **Установление необоснованных ограничений, требований к собственникам / управляющим**
 - по выбору способа управления / содержания и ремонта общего имущества в МКД
 - по регистрации юридического лица собственников и его отчетности
 - регистрация общего имущества / права общей долевой собственности
 - централизация расчетов (единые расчетно-кассовые центры)
 - предоставление значительного количества сведений через государственные информационные системы



Общие рекомендации

- ❑ Необходимо определить долгосрочные стратегические цели в сфере управления многоквартирными домами
- ❑ При пересмотре жилищного законодательства использовать лучший опыт стран, особенно с близкой исходной ситуацией
- ❑ Роль, права и обязанности различных субъектов в жилищной сфере должны быть ясными и непротиворечивыми
- ❑ Введение новых законодательных требований должно быть обусловлено необходимостью, а сами требования должны быть исполнимы
- ❑ Применение нового законодательства должно быть последовательным и при этом не приводить к кризисам (постепенность перемен / переходный период)
- ❑ По возможности вместо административных механизмов использовать меры поддержки, стимулирующие инициативы, самостоятельные и ответственные действия собственников



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2017 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

