



Фонд «Институт экономики города»

Дискуссионный клуб ИЭГ  
«Как улучшить договорные  
отношения по управлению  
многоквартирными домами»  
3 июля 2020 г.

## Уроки проекта «Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!»

Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство» Фонда ИЭГ

# О проекте

## «Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!»



**Цель проекта:**  
оказать помощь  
собственникам  
помещений в МКД  
в формировании  
договора управления  
многоквартирным  
домом как заказа  
профессиональному  
бизнесу

2018-2019 гг.

### Источники финансирования:

- грант Президента Российской Федерации
- Целевой капитал Фонда «Институт экономики города»



### Материалы проекта прошли широкое обсуждение:

- ✓ проведены 19 обучающих семинаров в 12 городах (Ижевск, Калининград, Кострома, Ростов-на-Дону, Улан-Удэ, Череповец, Ярославль, Москва, Киров, Севастополь, Симферополь, Рязань)
- ✓ 810 человек участвовали в семинарах и круглых столах
- ✓ 2524 человек получили материалы проекта в электронном виде



Материалы проекта размещены на сайте ИЭГ:  
<http://www.urbaneeconomics.ru/DomDogovorIUE2019>



# Договор управления МКД – многовариантная система в установленных правовых рамках

## СТРУКТУРА ДОГОВОРА

Наименование договора  
Реквизиты договора  
Стороны договора

1. Предмет договора и цели управления многоквартирным домом
  2. Общие положения
  3. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Порядок изменения перечня услуг и работ
  4. Услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
  5. Услуги, связанные с предоставлением коммунальных услуг
  6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы
  7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления
  8. Состав и порядок представления управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме отчётов о выполнении договора управления
  9. Порядок взаимодействия сторон
  10. Права и обязанности сторон
  11. Ответственность сторон
  12. Основания и порядок изменения и расторжения договора
  13. Срок действия договора и порядок продления срока договора
  14. Заключительные положения
  15. Перечень приложений к договору
  16. Реквизиты сторон
- Приложения

## ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- требования законодательства, относящиеся к соответствующему разделу договора

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВОЗМОЖНЫМ ВАРИАНТАМ СОДЕРЖАНИЯ РАЗДЕЛА (УСЛОВИЯ) ДОГОВОРА:

- варианты
- формулировки

**Урок 1: Типовой (или примерный) договор не может учесть всех возможных вариантов заказа на управление многоквартирным домом**



# Проблемы формирования перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД: большое число и несогласованность требований

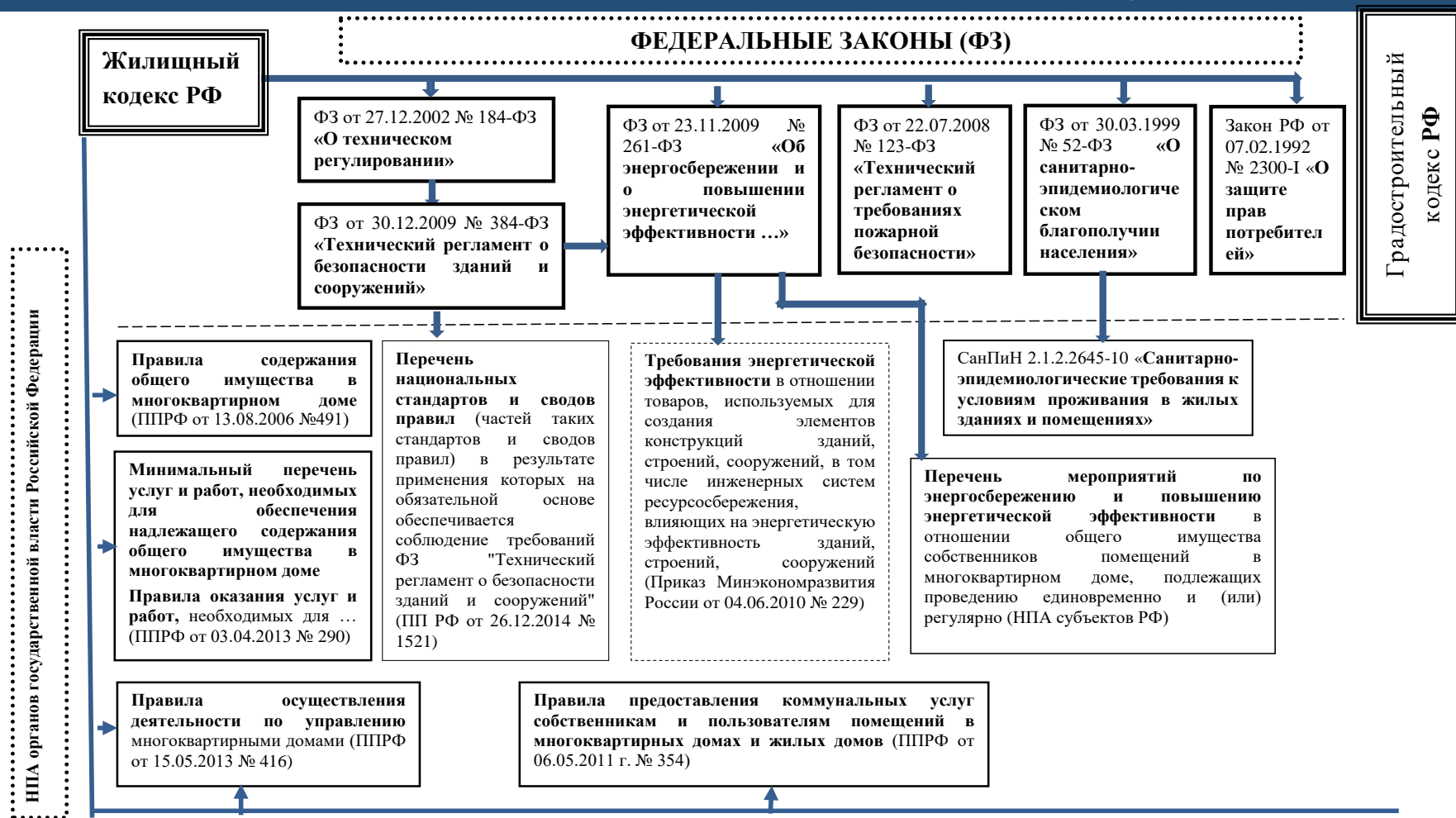


Рисунок 1 - Законодательство, устанавливающее обязательные требования к содержанию общего имущества

**Урок 2: собственникам в МКД очень сложно разобраться в требованиях законодательства для определения перечня услуг и работ по договору**

# Проблемы формирования перечня услуг по управлению многоквартирным домом

- ❑ **В правилах осуществления деятельности по управлению МКД (ПП РФ № 416):**
  - **нет определения «управления многоквартирным домом»** как процесса, в котором участвуют две стороны – собственники общего имущества в МКД и привлеченный профессиональный управляющий
  - **перечень действий, связанных с управлением МКД, представлен как стандарты деятельности по управлению, но стандартов как таковых нет**
  - **не разграничены действия** участников процесса управления общим имуществом в МКД - **собственников и управляющей организации**
  - **не разграничены услуги** по управлению МКД (заказываемые и оплачиваемые) и **обязанности, установленные законом, связанные с осуществлением деятельности** (не являющиеся услугами)
- ❑ **Ни управляющие организации, ни собственники не придают значения формированию перечня услуг по управлению МКД**

## Урок 3:

- **содержательная ценность профессионального управления не понятна ни собственникам помещений в МКД, ни управляющим организациям**
- **основная задача профессионального управления – оценка текущего состояния и перспективное планирование по его изменению для достижения определенной цели – не выполняется**
- **управляющие организации продолжают действовать по типу ЖЭУ**



# Предлагаемый подход к формированию перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества: согласование требований правил содержания общего имущества и минимального перечня услуг и работ





# Предложения к новым правилам управления и содержания общего имущества в МКД: услуги и работы

- ✓ **Нужен унифицированный понятийный аппарат**
- ✓ **Нужна четкая структура необходимых и взаимосвязанных действий по содержанию общего имущества МКД:**  
Содержание ОИ = управление + (осмотры + техническое обслуживание + ремонты + санитарное содержание + ...)
- ✓ **Для каждой группы действий определить минимальный перечень действий/услуг/работ, исходя из необходимого минимума для обеспечения безопасности** (дифференцированный по элементам общего имущества: конструкции, инженерные системы, помещения, земельные участки...)
- ✓ **Особенности формирования перечня услуг и работ для МКД на последней стадии жизненного цикла** (перед реконструкцией или сносом)
- ✓ **Стандарт для каждой услуги и работы** – описание действий, показатели качества, результат, документальное отражение исполнения (попытка создать такие стандарты была предпринята НОСОУН)

## **Необходимо дополнить НПА:**

- **справочником**, систематизирующим все обязательные требования, связанные с содержанием общего имущества в МКД, ориентированным прежде всего на собственников помещений в МКД
- **рекомендациями** по выполнению обязательных требований на разных стадиях жизненного цикла МКД, особенностям, связанным с конструктивными решениями, климатической зоной и т.д.



# Проблемы определения цены договора управления многоквартирным домом

- ❑ **Определение цены договора должно исходить из перечня объема заказываемых услуг и работ и их стоимости, но:**
  - управляющие организации не устанавливают стоимость каждой услуги, каждой работы, предлагаемой/оказываемой потребителям (общедоступный прайс-лист), поскольку нет такого требования
  - в лучшем случае предлагаемая цена договора разделена на «управление» и «содержание» и обычно в расчете на 1 кв. м помещения в МКД
- ❑ **Нечеткая норма Жилищного кодекса (ч. 7 ст. 156) - «размер платы определяется на общем собрании с учетом предложения управляющей организации» - вводит собственников в МКД в заблуждение.** Они считают, что вправе установить размер платы меньше, чем предлагаемый управляющей организацией
- ❑ **Нет понимания, как учесть в размере платы внеплановые услуги и работы, потребность в которых выявлена после заключения договора** (по результатам осмотров, по требованию органа государственного жилищного надзора)

## Урок 4:

- **Цена договора управления МКД - не рыночная, не используется подход, когда цена договора = сумме стоимости всех услуг и работ, включенных в заказываемый перечень, с учетом их количества/объема/периодичности в течение года (принцип «чека на корзину продуктов»)**
- **Нет ценовой конкуренции на рынке, рынок не предоставляет собственникам помещений в МКД информацию для оценки реального размера затрат на содержание общего имущества**
- **Собственники помещений не верят ценовому предложению управляющей организации, считают предлагаемый управляющей организацией размер платы по договору необоснованным, «преследующим только цель обогащения»**
- **Нет возможности снижать плату за услуги и работы по управлению и содержанию МКД при невыполнении перечня, нарушении сроков**





# Предлагаемый подход к установлению размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД: определять отдельно для каждой группы услуг и работ



# Предложения к новым правилам управления и содержания общего имущества в МКД: стоимость услуг и работ

- ✓ Определить **обязанность управляющей организации установить и сделать публичной информацию о стоимости каждой услуги, каждой работы** в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным (и качественным) характеристикам общего имущества, в отношении которого они оказываются/выполняются (удельная стоимость единичной услуги, работы).
- ✓ В предложении управляющей организации о размере платы за содержание общего имущества **в части плановых услуг и работ должен содержаться расчет размера расходов, исходя из предлагаемого перечня услуг и работ, их количества/периодичности, объема** (исходя из количественных характеристик общего имущества) **в месяц и год и удельной стоимости услуг и работ**
- ✓ Определить **целевой и накопительный характер средств**, уплачиваемых в составе платы по договору **на плановый текущий ремонт и внеплановые обязательные работы по устранению (локализации) аварийных ситуаций** (частично уже содержится в проекте новых правил). Необходимо определить, что **эти средства становятся средствами (доходами) управляющей организации только после подписания акта приемки** выполненных работ по текущему (аварийному) ремонту. **При прекращении договора управления неизрасходованные средства подлежат перечислению новой управляющей организации (ТСЖ)**



# Проблемы осуществления собственниками контроля исполнения управляющей организацией обязательств по договору

- ❑ Представители собственников помещений:
  - **Управляющая организация отказывается включать в договор:**
    - полномочия совета МКД по осуществлению контроля
    - участие совета МКД в приемке работ, выполненных подрядчиками, в снятии показаний общедомовых приборов учета
    - предоставление ежемесячных, квартальных отчетов об оказанных услугах, выполненных работах
  - **Управляющая организация не представляет совету МКД на подпись акты приемки оказанных услуг, выполненных работ**
- ❑ Представители управляющих организаций:
  - **форма акта** приемки услуг и работ (утв. приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр) **не учитывает неравномерность услуг и работ по месяцам календарного года**
  - при включении в ежемесячный акт сведений о стоимости оказанных услуг и работ возникают налоговые последствия, сведения о стоимости должны быть только в акте по результатам года

## Урок 5:

- *у собственников нет эффективных механизмов контроля исполнения договора управляющей организацией обязательств по договору, все зависит от доброй воли управляющей организации*
- *у управляющей организацией нет мотивации представлять собственникам акты и отчеты, они не являются основаниями для получения платы собственниками по договору, а полученные средства сразу становятся средствами управляющей организации*



# Предложения к новым правилам управления и содержания общего имущества в МКД: контроль со стороны собственников

- ✓ **Годовой план оказания услуг и работ** должен утверждаться с **разбивкой по календарным месяцам** (основа для регулярного контроля)
- ✓ **Совет МКД** – коллегиальный представитель собственников, **уполномоченный от их имени осуществлять приемку услуг и работ по договору управления МКД**
- ✓ **Акт приемки** услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
  - должен составляться и представляться **ежемесячно** (ежеквартально по решению собственников)
  - должен содержать показатели **«план» и «факт»**, а также указание **причин отклонения от плановых показателей**
  - должен содержать сведения о **начисленных и фактически поступивших платежах**;
- ✓ **Стоимость услуг и работ плановая и фактическая** должна указываться:
  - в **актах приемки работ по текущему ремонту** (в том числе внеплановому)
  - в акте по **итогам календарного года**
- ✓ Необходимо определить **процедуру сверки исполнения управляющей организацией обязательств по договору и их оплаты собственниками**:
  - в течение срока договора
  - на момент окончания договора
  - при смене управляющей организации





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

117105, Москва, Новоданиловская наб., д. 4А, офис 603,  
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,  
E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)  
Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

