



КОМИТЕТ
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ГРАНТЫ
Мэра Москвы
ДЛЯ СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫХ
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Дискуссионный клуб Фонда «Институт экономики города»

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

«Потребительский» стандарт услуг по управлению многоквартирным домом: *классификация услуг*

Модератор - Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»

28 марта 2024 г.



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 "потребительского стандарта услуг по управлению многоквартирным домом"
3. Широко распространить "потребительский стандарт управления многоквартирным домом" и другие материалы проекта среди жилищного актива, профессионального и экспертного сообщества в сфере ЖКХ Москвы и других регионов





Цель экспертного обсуждения

- Обсудить и выработать общую позицию в отношении того, чем услуга (услуги) по управлению многоквартирным домом отличается от обязанностей управляющей организации, определенных законом
- Обсудить предлагаемую классификацию услуг по управлению многоквартирным домом
- Получить предложения представителей экспертного сообщества, управляющих организаций и жилищных активов по доработке классификатора услуг по управлению многоквартирным домом «потребительского» стандарта



В чем идея «потребительского стандарта»
услуг по управлению МКД?

СТАНДАРТ как основа для взаимопонимания и взаимодействия собственников помещений в МКД и профессиональных управляющих

- ▶ Стандарт - детализированный «классификатор» всех услуг по управлению МКД и «толковый словарь», позволяющий собственникам разговаривать с профессиональным управляющим на общем языке
- ▶ Стандарт предназначен дать собственникам помещений понимание нужности и ценности профессиональных услуг по управлению МКД
- ▶ Стандарт классифицирует услуги по управлению МКД:
 - по группам (направлениям деятельности)
 - каждая группа содержит стандарты 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



ПРИМЕР СТАНДАРТА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (Предложение ИЭГ)

Действия (услуга) по управлению МКД	Описание действий (услуги) по управлению многоквартирным домом	Требования	Результат
<p>135. Разработка проекта плана работ по текущему ремонту общего имущества 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.</p> <p>Определяются приоритеты (очередность) проведения работ по текущему ремонту на основе оценки рисков (последствий) для безопасного использования в случае непроведения ремонта.</p> <p>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).</p> <p>Варианты плана работ по текущему ремонту обсуждаются с уполномоченными представителями собственников помещений в МКД до вынесения на утверждение общим собранием собственников.</p> <p>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>

Результаты предыдущих обсуждений

УПРАВЛЕНИЕ МКД ≠ содержание и ремонт общего имущества в МКД

Предлагаемое определение управления многоквартирным домом:



Управление многоквартирным домом -

- *это совместная деятельность собственников помещений в МКД и профессиональной управляющей организации (управляющего), привлеченной собственниками помещений, направленная на обеспечение сохранности и надлежащего состояния МКД и достижения целей управления МКД, определенных собственниками*
- *это комплекс (целенаправленных) действий, включающий:*
 - *постоянную актуализацию данных об МКД и действиях по его содержанию,*
 - *подготовку проектов краткосрочных и долгосрочных планов проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, других работ и мероприятий для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и достижения других общих целей собственников помещений в МКД,*
 - *принятие обоснованных решений,*
 - *организацию исполнения принятых решений (планов),*
 - *контроль исполнения решений и достигаемых результатов,*
 - *корректирование целей и планов действий (при необходимости).*



Услуга и обязанность

Услуга по управлению МКД - действия (функции) по управлению МКД, осуществляемые управляющей организацией по заказу собственников помещений в МКД на платной основе

Услуга по управлению МКД:

- может быть **предметом отдельного заказа**
- может **входить в «пакет» взаимосвязанных услуг**

- может быть **обязательной (в соответствии с требованиями законодательства)**
- может быть **инициативной (ориентированной на спрос)**

Обязанности управляющей организации - требования к деятельности управляющей организации, установленные законодательством, в связи с оказанием ею услуг по управлению многоквартирным домом; не являются предметом заказа со стороны собственников помещений в МКД

Примеры:

- размещение информации в ГИС ЖКХ (пункт 10.1 статьи 161 ЖК РФ)
- обеспечение доступа ресурсоснабжающим организациям к общему имуществу в МКД для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений в МКД (пункт 4 части 11 статьи 161 ЖК РФ)



ГРУППЫ МЕРОПРИЯТИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (Предложение ИЭГ)

Код направления деятельности по управлению МКД	Описание содержания направления деятельности по управлению многоквартирным домом
110	Обеспечение содержания многоквартирного дома технической документацией, техническими средствами и оборудованием
120	Сбор, хранение и обновление информации о лицах, владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме
130	Подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
140	Организация оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
150	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома
160	Организация предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме
170	Организация финансирования собственниками помещений услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД
180	Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме
190	Оказание иных услуг по управлению многоквартирным домом



Обсуждаем
классификатор услуг по
управлению МКД



ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ

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

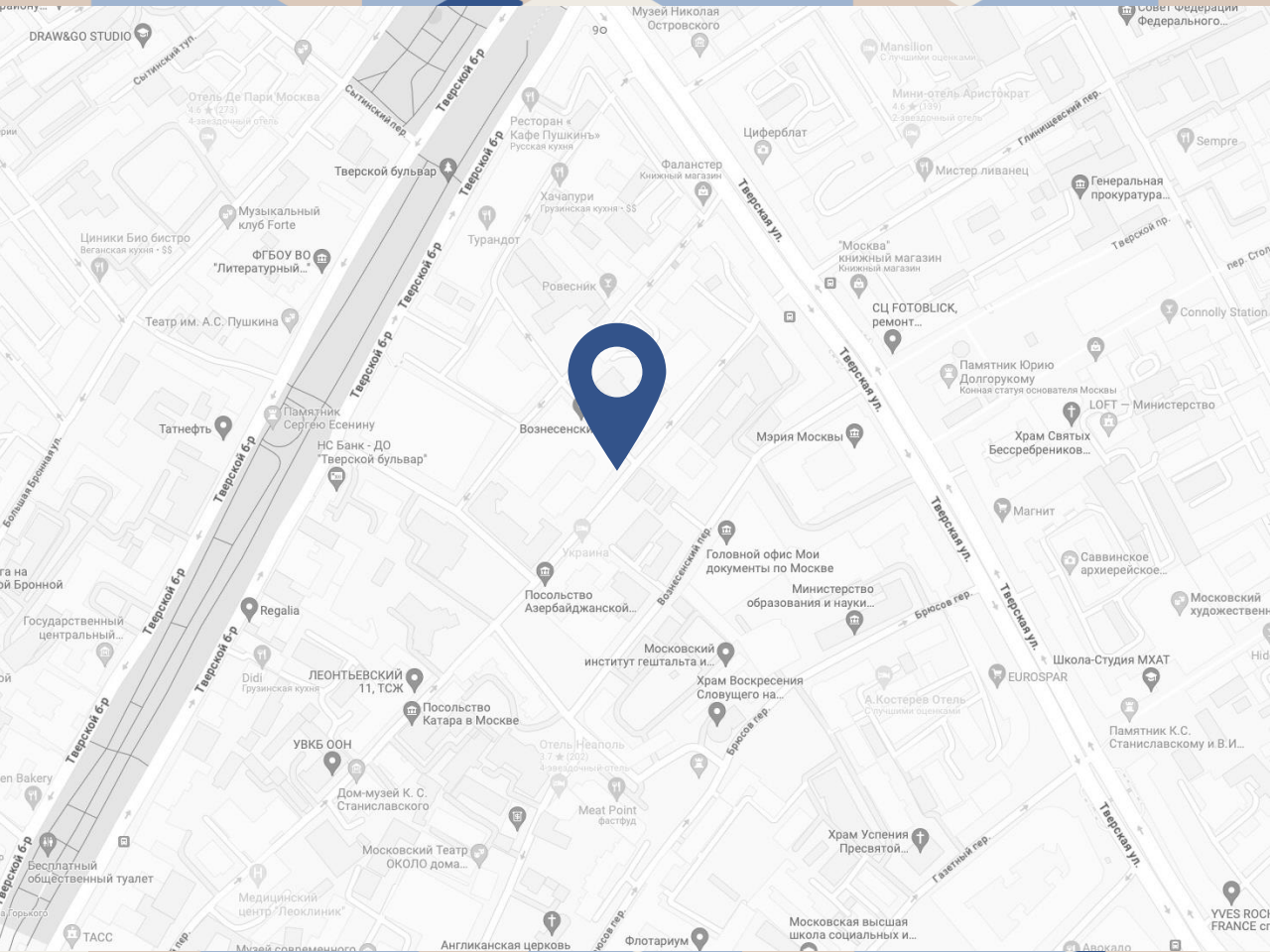
- может быть предложен в качестве дополнения к Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (ПП РФ № 416)
- может быть принят как стандарт СРО

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

